

Τεύχος 13
Ιούνιος 2026
Ηλεκτρονική έκδοση

EPSILON
LIVING

Αγορά κατοικίας
επίσημα στοιχεία Μάιος 2026

Ποιο σπίτι πουλιέται πρώτο
και ακριβότερα; ΟΔΗΓΟΣ

Η νέα τάση στην απόκτηση
εξοχικής κατοικίας.

TEP ART FOUNDRY | PGALLERY

Την Ελλάδα εμπιστεύονται οι
μεγαλύτεροι Ευρωπαίοι γλύπτες
για την δημιουργία των έργων τους.



Editorial

Καλώς ήρθατε στο 13ο τεύχος του Epsilon Living.

Ένας χρόνος. Δεκατρία τεύχη.

Και ακόμα δεν έχουμε πουλήσει ούτε ένα άρθρο με clickbait τίτλο όπως "Αυτό το διαμέρισμα θα σου αλλάξει τη ζωή" !

Αυτό που έχουμε κάνει, όμως, είναι σοβαρή έρευνα.

Δεδομένα, όχι φήμες.

Ανάλυση, όχι αφηγήματα και δημοσιογραφικές πληροφορίες.

Και σε αυτό το τεύχος, τα δεδομένα του Μαΐου λένε κάτι που αξίζει να ακούσετε:

η αγορά κατοικίας βρίσκεται σε φάση ωριμότητας. Αυτό δεν σημαίνει ότι σταμάτησε να ενδιαφέρει. Σημαίνει ότι πλέον απαιτεί γνώση και ψυχραιμία, και λιγότερο από εκείνον τον ενθουσιασμό που κάνει τους ανθρώπους να υπογράφουν χαρτιά χωρίς να τα διαβάζουν.

Μιλάμε επίσης για το κατασκευαστικό κόστος, το οποίο αρνείται πεισματικά να παραμείνει στο παρασκήνιο. Βρίσκεται πλέον στο κέντρο κάθε υπολογισμού και αναδιαμορφώνει τη λογική της μεσαίας κατοικίας με τρόπο που, πριν από πέντε χρόνια, δύσκολα θα προέβλεπε κανείς.

Αλλάζει και η ζήτηση στην εξοχική κατοικία, διεθνώς. Το Flexible Luxury Living και το Fractional Ownership δεν είναι απλώς ορολογία που ήρθε από το εξωτερικό για να γεμίσει παρουσιάσεις. Είναι η απάντηση σε μια πραγματική ανάγκη που η ελληνική αγορά μόλις αρχίζει να αναγνωρίζει.

Θέα. Το θέμα που ερεθίζει και προβληματίζει ταυτόχρονα. Το βασικό θέμα διαφωνίας των μεσιτών με τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Γιατί δύο ακίνητα στον ίδιο δρόμο, ίδιας κατασκευής, ίδιας ηλικίας, να έχουν τελείως διαφορετική τιμή; Η απάντηση είναι, συνήθως, ότι το ένα κοιτάει κάτι όμορφο. Αναλύουμε πώς αυτό αποτιμάται, και γιατί το "ωραίο" έχει πάντα μεγάλο νούμερο.

Για τους επενδυτές εμπορικών ακινήτων, απαντάμε στο ερώτημα "γραφείο, κατάστημα ή αποθήκη;" γιατί ακούγεται απλό αλλά δεν είναι, καθόλου.

Αυτό το τεύχος περιλαμβάνει και μια ιστορία που αγαπάμε ιδιαίτερα.

Την ιστορία του TEP Art foundry και της PGallery.

Τέλος, παρουσιάζουμε επιλεγμένα οικιστικά και επαγγελματικά ακίνητα, καθώς και ένα κτίριο που διαχειριζόμαστε αποκλειστικά στο Καβούρι.

Καλή ανάγνωση. Κι αν κάτι σας κεντρίσει το ενδιαφέρον, ξέρετε πού να μας βρείτε.

Evita Eleftheroudaki

R.E AGENT - R.E APPRAISER



Ξεκινήσαμε ως newsletter.

Μεγαλώσαμε.

Και σήμερα το Epsilon Living είναι το μοναδικό ελληνικό digital magazine αποκλειστικά για τα ακίνητα, με 19.300+ αναγνώστες κάθε μήνα και email open rate 37-45%, σχεδόν διπλάσιο από τον μέσο όρο του κλάδου σύμφωνα με τα google analytics.

Το κοινό μας είναι :

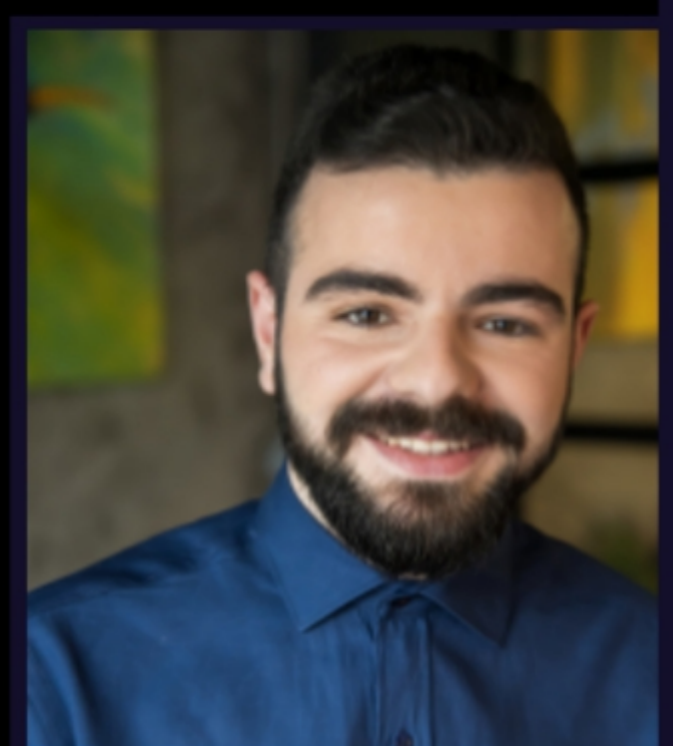
ιδιοκτήτες, αγοραστές, μισθωτές και επενδυτές ακινήτων στην Αττική, σε παραθαλάσσια μέρη και νησιά.

Ακριβώς οι άνθρωποι που χρειάζονται τα προϊόντα και τις υπηρεσίες σας.

Αν δραστηριοποιείστε σε κλάδο που αφορά στην κατοικία, αξίζει να είστε εδώ.

Ζητήστε μας το Media Kit.

Αναστασία Βασιλάτου
Υπεύθυνη διαφημιστικού προγράμματος
ava@epsilonteam.gr
+30 6944 626 626



ΕΚΔΟΤΗΣ

EPSILON BUSINESS MIKE
EPSILON TEAM REAL ESTATE

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Ι. ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΥ 21 - 15231 - ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ

ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ

T: 2107212284
K: 6948101284
E-MAIL: living@epsilonliving.gr
website: www.epsilonliving.gr

ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ

ΑΡΧΙΣΥΝΤΑΞΙΑ: Εβίτα Ελευθερουδάκη
ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: Αναστασία Βασιλάτου
ΣΥΝΤΑΚΤΕΣ
Εσμεράλδα Παπαγιαννοπούλου
Αγγελίτα Βαλαή
Λευτέρης Κουτούβαλης
Βίκη Αρβανίτη
Αριάδνη Κρητικού
Παναγιώτης Φαρμάκης
Ελένη Αγγελοπούλου

ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

Νίνα Μαρμαρίδου
Σουζάνα Πατσούμη Κάλφα

ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Παρασκευάς Λιάρτης
Μαρία Λιάρτη

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ

Αρχείο Epsilon Team
G-SAVVIADIS PHOTOGRAPHER
AI

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΕΛΙΔΟΠΟΙΗΣΗ
EPSILON CREATIVE - FLIPHTML5 ENTERPRISE

ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ - SOCIAL MEDIA

ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΒΑΣΙΛΑΤΟΥ
ΡΟΔΟΛΦΟΣ ΒΟΓΔΑΝΟΣ



Στην **Epsilon Team** πάντα ψάχνουμε ανθρώπους που θέλουν να μεγαλώνουν μαζί μας

Από το 2010 εργαζόμαστε με απόλυτο σεβασμό στον συνεργάτη και είμαστε γνωστοί γι αυτό στην αγορά του real estate.

Δεν ζητάμε ποσότητα.

Ζητάμε ποιότητα.

Δεν μετράμε πόσα ακίνητα διαχειρίζεται ο συνεργάτης.

Μετράμε πόσο καλά τα διαχειρίζεται.

Αν είσαι αδειούχος μεσίτης, ή αν θέλεις να μπεις στον κλάδο σωστά και απο την αρχή, έχουμε ένα περιβάλλον που αξίζει να γνωρίσεις.

Τι προσφέρουμε:

Συνεχή καθημερινή υποστήριξη, Ilist CRM full version, διαφημιστική υποστήριξη σε portals και social media, ισχυρό Brand, νομική και τεχνική υποστήριξη, αξιόλογο χαρτοφυλάκιο, σταθερούς ποιοτικούς πελάτες και ένα δίκαιο σύστημα αμοιβών.

Τι ζητάμε:

Συνέπεια, εχεμύθεια, ειλικρίνεια, σεβασμό στο επάγγελμα, στους συναδέλφους και στους πελάτες μας, ανεξαρτήτως budget και αξίας ακινήτου.

Αν αυτό μοιάζει μ αυτό που ζητάς, μίλα μας.

Εβίτα Ελευθερουδάκη
+30 7212284
+30 6944626626
evita@epsilonteam.gr

Η Αγορά Κατοικίας σε Φάση Ωριμότητας: Τι Δείχνουν τα Δεδομένα του Μαΐου 2026



Η ελληνική κτηματαγορά διανύει μια από τις πιο ενδιαφέρουσες περιόδους της σύγχρονης ιστορίας της. Μετά από μια μακρά φάση έντονης και συχνά παρορμητικής ανόδου, τα στοιχεία δείχνουν ξεκάθαρα ότι περνάμε σε μια φάση σταθεροποίησης και ώριμης ανάπτυξης. Η εποχή των βιαστικών αποφάσεων δίνει τη θέση της στον ορθολογισμό, με τους αγοραστές και τους επενδυτές να ζυγίζουν πλέον πολύ προσεκτικά κάθε τους κίνηση.

Ήπια Άνοδος χωρίς τον Φόβο της «Φούσκας»

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία από την Έκθεση Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας της Τράπεζας της Ελλάδος, ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των τιμών των διαμερισμάτων διαμορφώθηκε στο 7,8%, παρουσιάζοντας μια φυσιολογική και υγιή επιβράδυνση σε σχέση με το 9,1% του προηγούμενου έτους.

Η εξέλιξη αυτή απομακρύνει τα σενάρια περί δημιουργίας «φούσκας» στην αγορά, καθώς αποδεικνύει ότι η άνοδος αποκτά χαρακτηριστικά σταθερότητας.

Η επιβράδυνση αυτή δεν οφείλεται σε μείωση του ενδιαφέροντος, αλλά στην ωρίμανση των ίδιων των αγοραστών, οι οποίοι πλέον δεν αποδέχονται αδικαιολόγητα υψηλές τιμές εκκίνησης.

Η ζήτηση για ποιοτική στέγη παραμένει ισχυρή, την ίδια στιγμή που η προσφορά έτοιμων και σύγχρονων ακινήτων εξακολουθεί να είναι περιορισμένη, γεγονός που συντηρεί τη σταθερότητα των αξιών.

Είναι ενδιαφέρον ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής από την έκθεση In-Depth Review 2026, η ελληνική αγορά κατοικίας εμφανίζει ενδείξεις υπερτίμησης κοντά στο 18%.

Αυτό οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι ο δείκτης τιμής κατοικίας προς το εισόδημα αυξανόταν με ρυθμό 5% ετησίως τα προηγούμενα έτη, τη στιγμή που στην υπόλοιπη Ευρωπαϊκή Ένωση κατέγραφε μείωση.

Παράλληλα, τα νέα μακροπροληπτικά μέτρα της Τράπεζας της Ελλάδος, τα οποία θέτουν ανώτατο όριο δανειοδότησης (LTV) στο 90% για όσους αγοράζουν πρώτη κατοικία και στο 80% για τις επόμενες αγορές, λειτουργούν ως ένας αποτελεσματικός μηχανισμός εξισορρόπησης που συγκρατεί την υπερβολική πίεση στη ζήτηση.

Η Μετατόπιση του Ενδιαφέροντος εκτός Κέντρου

Ένα από τα πιο αξιοσημείωτα χαρακτηριστικά της τρέχουσας περιόδου είναι η κόπωση που εμφανίζει το κέντρο της Αθήνας. Οι τιμές στις κεντρικές συνοικίες της πρωτεύουσας δείχνουν τάσεις ομαλοποίησης, καθώς οι αποδόσεις των επενδύσεων έχουν πιεστεί σημαντικά.

Σύμφωνα με τη γεωγραφική κατανομή των στοιχείων της Τράπεζας της Ελλάδος, ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών στην Αθήνα κινείται πλέον στο 5,9%, όταν σε άλλες μεγάλες πόλεις της χώρας οι αυξήσεις αγγίζουν ακόμη και το 10,5%.

Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τη στρατηγική μετατόπιση του αγοραστικού και επενδυτικού ενδιαφέροντος προς τα Βόρεια και τα Ανατολικά Προάστια.

Οι περιοχές αυτές προσφέρουν καλύτερη ποιότητα ζωής, περισσότερους πράσινους χώρους και, κυρίως, μεγαλύτερα περιθώρια μελλοντικής υπεραξίας.

Η Γραμμή 4 του Μετρό ως Καταλύτης Υπεραξιών

Ο μεγάλος πρωταγωνιστής αυτής της μετατόπισης είναι η εξέλιξη των εργασιών για τη Γραμμή 4 του Μετρό. Οι περιοχές που βρίσκονται κοντά στους υπό κατασκευή σταθμούς έχουν μπει στο μικροσκόπιο των διορατικών επενδυτών.

Η σύνδεση των Βορείων και των Ανατολικών Προαστίων με το νέο δίκτυο αναμένεται να αναβαθμίσει ριζικά την καθημερινότητα των κατοίκων και να αυξήσει κατακόρυφα την εμπορικότητα των τοπικών αγορών. Οι εκτιμητές της αγοράς επισημαίνουν ότι τα ακίνητα που επηρεάζονται άμεσα από τη νέα γραμμή μπορούν να προσφέρουν προσδοκώμενες υπεραξίες που αγγίζουν ή και ξεπερνούν το 20% σε βάθος χρόνου, καθιστώντας τα ιδανική επιλογή για όσους αναζητούν ασφαλείς και αποδοτικές τοποθετήσεις κεφαλαίων.

Η αγορά του 2026 δεν ανταμείβει τον ενθουσιασμό, αλλά τη γνώση και τη στρατηγική επιλογή. Η στροφή στην ποιότητα και στις υποδομές είναι ο νέος κανόνας που θα διαμορφώσει το real estate των επόμενων ετών.



Agelita Valai
real estate agent
equity partner



agelita@epsilonteam.gr

Flexible Luxury Living και Fractional Ownership Η Νέα Τάση στην Εξοχική Κατοικία

Η παγκόσμια αγορά του premium real estate επαναπροσδιορίζεται ριζικά, και η Ελλάδα βρίσκεται στο επίκεντρο αυτής της αλλαγής.

Οι Ευρωπαίοι αγοραστές υψηλής οικονομικής επιφάνειας δεν αναζητούν πλέον απλώς τετραγωνικά μέτρα, αλλά μια ολοκληρωμένη εμπειρία διαβίωσης, ευελιξία και απόλυτη ελευθερία.

Η παραδοσιακή αντίληψη για την ιδιοκτησία ενός μεγάλου εξοχικού, που παραμένει κλειστό και ανεκμετάλλευτο για το μεγαλύτερο μέρος του έτους, υποχωρεί γρήγορα μπροστά σε ένα νέο, έξυπνο μοντέλο, το Fractional Ownership.



© Epsilon Team. Image Rights Protected.

Η Στροφή προς το Flexible Luxury Living

Η άνοδος της τηλεργασίας για ανώτατα στελέχη, η ανάγκη για workation και η έμφαση στην ευεξία καθ' όλη τη διάρκεια του έτους δημιούργησαν μια νέα κατηγορία luxury buyers. Οι αγοραστές αυτοί θέλουν να περνούν μερικές εβδομάδες ή μήνες τον χρόνο σε έναν premium προορισμό, απολαμβάνοντας υπηρεσίες πέντε αστέρων, χωρίς όμως να επωμίζονται τα έξοδα, τη γραφειοκρατία και το άγχος της συντήρησης μιας ιδιοκτησίας από απόσταση.

Το Flexible Luxury Living απαντά ακριβώς σε αυτή την ανάγκη. Συνδυάζει την ιδιωτικότητα και την άνεση μιας πολυτελούς βίλας με τις high-end υπηρεσίες ενός resort, προσφέροντας μια εξατομικευμένη εμπειρία που προσαρμόζεται στον σύγχρονο, δυναμικό τρόπο ζωής.

Fractional Ownership, Τι Είναι και Πώς Λειτουργεί

Το Fractional Ownership, ή κλασματική ιδιοκτησία, αποτελεί τη μεγαλύτερη τάση στην αγορά εξοχικής κατοικίας και κερδίζει συνεχώς έδαφος στους δημοφιλείς ελληνικούς προορισμούς.

Αντί ένας αγοραστής να επενδύσει το 100% του κεφαλαίου για την αγορά μιας πολυτελούς κατοικίας, αγοράζει ένα συγκεκριμένο μερίδιο του ακινήτου, το οποίο του εξασφαλίζει εγγυημένη χρήση για ένα αντίστοιχο χρονικό διάστημα κάθε χρόνο. Είναι εξαιρετικά σημαντικό να διαχωρίσουμε το **Fractional Ownership** από το παλαιότερο μοντέλο του **Timesharing** (χρονομεριστική μίσθωση).

Στο **Timesharing** ο πελάτης αγοράζει μόνο το δικαίωμα χρήσης για κάποιες εβδομάδες, χωρίς να έχει καμία ιδιοκτησία επί του ακινήτου. Αντίθετα, στο **Fractional Ownership** ο αγοραστής κατέχει κανονικό τίτλο ιδιοκτησίας, εγγεγραμμένο στο υποθηκοφυλακείο, επί του ποσοστού που του αναλογεί. Αυτό σημαίνει ότι το μερίδιό του αποτελεί ένα περιουσιακό στοιχείο με πραγματική αξία, το οποίο μπορεί να μεταβιβάσει, να πουλήσει ή να κληροδοτήσει.

International Insights, Τα Νούμερα Πίσω από την Τάση

Η στροφή προς το Fractional Ownership αποτυπώνεται ξεκάθαρα στα πρόσφατα διεθνή δεδομένα των μεγάλων οίκων ερευνών για το 2026.

Η παγκόσμια αγορά της κλασματικής ιδιοκτησίας άγγιξε τα 8,2 δισεκατομμύρια δολάρια, με το real estate να κατέχει το 48,5% της συνολικής δραστηριότητας.

Με έναν προβλεπόμενο ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης 11,3% για την επόμενη δεκαετία, η Ευρώπη αποτελεί τη δεύτερη μεγαλύτερη δύναμη παγκοσμίως, συγκεντρώνοντας το 26,7% της ζήτησης.

Αγοραστές υψηλής οικονομικής επιφάνειας από τη Γερμανία, τη Μεγάλη Βρετανία και τη Σκανδιναβία οδηγούν αυτή την κούρσα, αναζητώντας πλέον premium fractional units σε δημοφιλείς προορισμούς της Μεσογείου, με μέσο όρο επένδυσης που κυμαίνεται από 150.000 έως 800.000 δολάρια ανά μερίδιο.

Τα Πλεονεκτήματα για τον Σύγχρονο Επενδυτή

Το μοντέλο αυτό προσφέρει μια σειρά από ξεκάθαρα πλεονεκτήματα που εξηγούν τη ραγδαία άνοδό του.

- **Ορθολογική Κατανομή Κεφαλαίου:** Ο επενδυτής πληρώνει μόνο για το διάστημα που πραγματικά χρησιμοποιεί το ακίνητο, απελευθερώνοντας ρευστότητα για άλλες τοποθετήσεις.
- **Πρόσβαση σε Ανώτερη Ποιότητα:** Ένας αγοραστής μπορεί, με το ίδιο κεφάλαιο που θα διέθετε για μια μέση εξοχική κατοικία, να αποκτήσει μερίδιο σε μια υπερπολυτελή βίλα σε prime τοποθεσία, με παροχές που διαφορετικά θα ήταν απρόσιτες.
- **Μηδενικό Άγχος Διαχείρισης:** Η συντήρηση, η καθαριότητα, η φύλαξη και η λειτουργία του ακινήτου ανατίθενται σε εξειδικευμένες εταιρείες asset management. Τα έξοδα μοιράζονται αναλογικά μεταξύ των συνιδιοκτητών, και το ακίνητο είναι πάντα έτοιμο και στην εντέλεια για να υποδεχτεί τον ιδιοκτήτη του.

Το Fractional Ownership δεν είναι απλώς μια χρηματοοικονομική επιλογή, αλλά μια φιλοσοφία που επαναπροσδιορίζει την πολυτέλεια, κάνοντάς την πιο έξυπνη, πιο ευέλικτη και απόλυτα συμβατή με τις απαιτήσεις του μέλλοντος.



Evita Eleftheroudaki
real estate agent
real estate appraiser
co-founder



evita@epsilonteam.gr

Το Ντουμπάι φυτεύει σκιά. Εμείς φυτεύουμε προσάναμα.

Πριν από λίγες μέρες κυκλοφόρησε στο Instagram μια ανάρτηση του Δήμου Ντουμπάι που έκανε πολλούς να σταματήσουν να σκρολάρουν.

Έδειχνε τους δρόμους της πόλης σκεπασμένους από φοινικόκοκκους, τα λεγόμενα "flame trees", δέντρα με φαρδιά σκεπαστή κόμη πλάτους 12 έως 15 μέτρων που μειώνουν τη θερμοκρασία εδάφους έως 5 βαθμούς Κελσίου στις σκιαζόμενες περιοχές.

Η λεζάντα ήταν απλή: η πόλη επενδύει στη φυσική σκιά για να κάνει τους δρόμους της βιώσιμους κάτω από 45 βαθμούς.



Ο φοινικόκοκκος, γνωστός επιστημονικά ως *Delonix regia*, κατάγεται από τη Μαδαγασκάρη.



Εισήχθη στο Ντουμπάι για την ανθεκτικότητά του στην ξηρασία, την ανάγκη για ελάχιστο πότισμα και την εντυπωσιακή του σκιά.

Σήμερα, πάνω από 50.000 τέτοια δέντρα στολίζουν τους δρόμους και τις γειτονιές της πόλης.

Ο ίδιος ο διάδοχος του θρόνου σείχη Χαμντάν έδωσε οδηγία για εκστρατεία φύτευσης σε δρόμους, πάρκα και ανοιχτούς χώρους, ενώ σπορόφυτα διανέμονται δωρεάν στους κατοίκους.

Αν αυτό σου φαίνεται εντυπωσιακό, περίμενε να σου πούμε τι φυτεύουμε εμείς στην Αθήνα.

Η πόλη που καίγεται και ποτίζει πεύκα

Η Αθήνα αντιμετωπίζει εδώ και χρόνια το φαινόμενο της αστικής θερμικής νησίδας. Το κέντρο της πόλης είναι κατά μέσο όρο αρκετούς βαθμούς πιο ζεστό από τα προάστια, ιδίως τις νύχτες του καλοκαιριού, όταν η ασφαλτος και το μπετόν αποδίδουν τη θερμότητα που απορρόφησαν όλη μέρα.

Σύμφωνα με επιστήμονες του Γεωπονικού Πανεπιστήμιου Αθηνών, το αστικό πράσινο, δέντρα, πράσινες στέγες και κάθετοι κήποι, είναι το πιο αποτελεσματικό εργαλείο κατά της υπερθέρμανσης της πόλης.

Η λογική είναι απλή: ένα δέντρο με πλατύ φύλλωμα δημιουργεί σκιά, μειώνει τη θερμοκρασία του περιβάλλοντος χώρου και υγραίνει τον αέρα μέσω εξατμισοδιαπνοής. Ένα δέντρο χωρίς φύλλωμα, ή με φύλλωμα που ανάβει σαν φυτίλι, κάνει το αντίθετο. Και εδώ μπαίνει το πεύκο.

Γιατί σε πολλές περιοχές της Αττικής, το επικρατέστερο δέντρο στους αστικούς και περιαστικούς χώρους είναι το πεύκο, ένα από τα πιο πυρίμαχα δέντρα υπό κανονικές συνθήκες, αλλά και ένα από τα πιο εύφλεκτα σε καιρό καύσωνα και ξηρασίας. Η ρητίνη του, τα ξερά βελόνια του που στρώνουν το έδαφος σαν χαλί υποδοχής για τις φλόγες, και η κόμη του που μεταδίδει τη φωτιά από κλαδί σε κλαδί, το καθιστούν ό,τι χειρότερο μπορείς να έχεις δίπλα σε κατοικημένη περιοχή τον Αύγουστο. Δεν χρειάζεται να το πούμε εμείς.

Το είπαν οι πυρκαγιές της Αττικής τα τελευταία χρόνια.

Και οι νεραντζιές; Αυτές έχουν τη δική τους ιστορία.

Η νεραντζιά είναι το επίσημο δέντρο της Αθήνας, και δικαίως.

Είναι ανθεκτική στη ρύπανση, στην ξηρασία, στο αλάτι, στην αμέλεια και σχεδόν σε κάθε αντίξοχη συνθήκη που μπορεί να της επιβάλει ένας αδιάφορος δήμος.

Ανθίζει τον Απρίλιο και γεμίζει τους δρόμους με άρωμα.

Κάνει σκιά.

Δεν ανάβει.

Μόνο που έχει ένα πρόβλημα: κάνει καρπό.

Και ο καρπός της, το νεράντζι, είναι ξινός και απείρως άχρηστος για κατανάλωση, αλλά απείρως χρήσιμος αν θέλεις να πετάξεις κάτι σε μια διαδήλωση.

Έτσι, κάποια στιγμή, στο αστικό λεξιλόγιο της Αθήνας, τα νεράντζια απέκτησαν φήμη ως "πυρομαχικά" των διαδηλωτών στα Εξάρχεια και αλλού.

Αυτό αρκούσε για να σπείρει αμφιβολίες για την αξία του δέντρου.

Ειδικοί επισημαίνουν ότι η νεραντζιά είναι στην πραγματικότητα ένα πολύ ανθεκτικό δέντρο που μπορεί να επιβιώσει ακόμα και χωρίς φροντίδα, αλλά τα βαθιά κλαδέματα που εφαρμόζονται τα τελευταία χρόνια, αποκλείουν να ξαναγίνουν υγιή και φουντωτά δέντρα.

Η νεραντζιά, αναφέρουν μέλη δικτύων για το αστικό πράσινο, έχει γίνει ανεπιθύμητη και "βρομερή" για ένα κοινό που έχει χάσει επαφή με τη φύση στον δημόσιο χώρο.

Το αποτέλεσμα; Σε κάποιους δρόμους κόπηκαν.

Σε άλλους πετσοκόπηκαν τόσο ώστε να μην μπορούν πια να κάνουν σκιά.

Και σε μερικούς αντικαταστάθηκαν με δέντρα που δεν κάνουν καρπό, δεν μυρίζουν, δεν ενοχλούν κανέναν και επίσης δεν κάνουν σχεδόν καμία σκιά.

Τι διαφορά κάνει αυτό σε μια πόλη που αγαπά τα ακίνητα

Αυτό δεν είναι απλώς περιβαλλοντικό ζήτημα. Είναι ζήτημα αξίας ακινήτου.

Δρόμος με πλατύφυλλα δέντρα σε καλή κατάσταση, δρόμος με σκιά, δροσιά και αίσθηση κλίμακας, πουλάει διαφορετικά από δρόμο με κολοβά κλαδεμένα δέντρα ή με γυμνά πεζοδρόμια.

Αυτό το ξέρουν οι μεγάλες αγορές ακινήτων εδώ και δεκαετίες.

Στις ΗΠΑ και στη Βόρεια Ευρώπη, η δεντροφύτευση σε αστικό δρόμο αυξάνει τεκμηριωμένα την αξία των παρακείμενων ακινήτων κατά 10 έως 15%.

Στην Αθήνα ακόμα το συζητάμε.



Το δέντρο ως υποδομή, όχι ως διακόσμηση

Αυτή είναι ίσως η μεγαλύτερη νοοτροπική διαφορά. Στο Ντουμπάι, το δέντρο αντιμετωπίζεται ως αστική υποδομή με μετρήσιμα αποτελέσματα στη θερμοκρασία, στη βιωσιμότητα της πόλης και στην ποιότητα ζωής. Στην Αθήνα, αντιμετωπίζεται κυρίως ως διακοσμητικό στοιχείο που μπορεί να "τακτοποιηθεί" όποτε ενοχλεί.

Σύμφωνα με μελέτες για το αστικό μικροκλίμα, οι παθητικές τεχνικές δροσισμού όπως η φυτική κάλυψη και η σκιαστική βλάστηση μπορούν να μειώσουν τη θερμοκρασία αστικών χώρων έως και 15 βαθμούς Κελσίου, βελτιώνοντας σημαντικά την εξωτερική άνεση για τους πεζούς.

Δεκαπέντε βαθμοί. Σε μια πόλη που καλοκαίρι σπρώχνει τους κατοίκους στο σπίτι με κλιματιστικό, αυτοί οι βαθμοί είναι η διαφορά ανάμεσα σε μια γειτονιά που ζεις και σε μια γειτονιά που αποφεύγεις.

Και μια γειτονιά που αποφεύγεις έχει, νομοτελειακά, χαμηλότερες τιμές ακινήτων.

Η Αθήνα μπορεί να το κάνει καλύτερα. Αν της το επιτρέψουν.

Το πρόβλημα όμως δεν είναι η γνώση. Είναι η γραφειοκρατία και νόμοι μιας άλλης εποχής με άλλες θερμοκρασίες και άλλες καιρικές συνθήκες.

Γιατί στην Ελλάδα, αν έχεις ένα πεύκο στην πρασιά σου ή στην αυλή σου, ακόμα και αν θέλεις να το αντικαταστήσεις με κάτι καλύτερο, ασφαλέστερο και πιο φιλικό στη γειτονιά, δεν μπορείς απλώς να το κόψεις. Το πεύκο είναι δασικό είδος και προστατεύεται από τη δασική νομοθεσία, ακόμα κι αν βρίσκεται σε εντός σχεδίου οικόπεδο, ακόμα κι αν κλίνει επικίνδυνα πάνω από το σπίτι, ακόμα κι αν είναι ξερό το μισό.

Για να κοπεί νόμιμα, χρειάζεται άδεια από την πολεοδομία ή το δασαρχείο ανάλογα με την περιοχή, τεχνική έκθεση μηχανικού ή γεωπόνου, βεβαίωση ότι το δέντρο δεν εμπίπτει σε προστατευτικές διατάξεις, και σε πολλές περιπτώσεις, σύμφωνη γνώμη του δημοτικού συμβουλίου. Η διαδικασία μπορεί να πάρει μήνες.

Και αν κόψεις χωρίς άδεια, τα πρόστιμα που προβλέπουν κανονισμοί πρασίνου δήμων της Αττικής φτάνουν τα 2.500 ευρώ ανά δέντρο, ενώ ακόμα και η νόμιμη κοπή υγιούς δέντρου συνεπάγεται καταβολή στο δήμο 300 ευρώ ανά δέντρο και υποχρέωση αντικατάστασης με τέσσερα νέα.

Αυτό, στην πράξη, δημιουργεί μια ειρωνική κατάσταση: νόμοι που τυπικά προστατεύουν το πράσινο, τελικά εμποδίζουν τη βελτίωσή του.

Γιατί ένας ιδιοκτήτης που θέλει να αντικαταστήσει ένα γηραιό, επικίνδυνο πεύκο με ένα πλατύφυλλο, σκιερό δέντρο που δεν θα γίνει προσάναμα τον Αύγουστο, αντιμετωπίζει μήνες αναμονής, πολλαπλά γραφεία, εκθέσεις μηχανικών και ενδεχομένως ψηφοφορία δημοτικού συμβουλίου. Το αποτέλεσμα είναι ότι πολλοί απλώς τα αφήνουν ως έχουν.

Και κάποιοι, για να βγουν από τον λαβύρινθο, βρίσκουν παρακαμπτήριους.

Στους κύκλους των ιδιοκτητών ακινήτων στα βόρεια προάστια και στο κέντρο κυκλοφορεί εδώ και χρόνια μια "λύση" που δεν τολμά να πει το όνομά της: το ξερό δέντρο είναι πιο εύκολο να πάρει άδεια κοπής από το υγιές. Άρα μερικοί φροντίζουν να ξεραθεί. Με αμέλεια, με έλλειψη ποτίσματος, ή σε πιο ακραίες περιπτώσεις που δεν είναι αστικός μύθος, με λίγο πετρέλαιο στις ρίζες. Κατόπιν η αυτοψία διαπιστώνει ότι το δέντρο είναι "νεκρό ή επικίνδυνο" και η κοπή γίνεται πολύ πιο γρήγορα.

Αυτό δεν είναι ανέκδοτο. Είναι η πρακτική απάντηση μιας κοινωνίας σε νόμους που δεν έχουν σχεδιαστεί για να λύνουν προβλήματα, αλλά για να τα διαχειρίζονται. Και φυσικά, δεν λύνει τίποτα: το ξερό πεύκο κόβεται, αλλά στη θέση του δεν φυτεύεται τίποτα καλύτερο, γιατί κανείς δεν έχει σκεφτεί τι θα έπρεπε να μπει εκεί.

Το Ντουμπάι στο μεταξύ φυτεύει. Εμείς κλαδεύουμε. Και κάποιες φορές, ρίχνουμε και λίγο πετρέλαιο, για να κόψουμε αυτό που έπρεπε από την αρχή να αντικαταστήσουμε.



ANASTASIA VASSILATOU
Head Executive Assistant
& Magazine Director



ava@epsilonteam.gr

Το Κατασκευαστικό Κόστος Αναδιαμορφώνει τη Μεσαία Κατοικία

Η αναζήτηση προσιτής, σύγχρονης στέγης για τη μεσαία τάξη εξελίσσεται σε έναν από τους δυσκολότερους γρίφους της ελληνικής κτηματαγοράς.

Καθώς οι τιμές των οικοπέδων συνεχίζουν να καταγράφουν υψηλές πτήσεις, το ίδιο το κόστος της οικοδομής αναδεικνύεται στον απόλυτο ρυθμιστή της αγοράς.

Τα νέα δεδομένα που έρχονται στο φως αναγκάζουν κατασκευαστές και επενδυτές να αλλάξουν στρατηγική, δημιουργώντας παράλληλα μια νέα πραγματικότητα για τους αγοραστές.



Η Ακτινογραφία των Αυξήσεων: Τι Δείχνει η ΕΛΣΤΑΤ

Η ανοδική τροχιά του κόστους κατασκευής δεν είναι μια θεωρητική εκτίμηση, αλλά μια σκληρή πραγματικότητα που αποτυπώνεται στα πλέον επίσημα στοιχεία.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που δημοσίευσε η Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ) στις 22 Μαΐου 2026, ο Γενικός Δείκτης Τιμών Υλικών Κατασκευής Νέων Κτηρίων Κατοικιών κατέγραψε νέα ετήσια αύξηση 4,1% τον Απρίλιο του 2026 σε σύγκριση με τον αντίστοιχο μήνα του 2025.

Παράλληλα, ο γενικός δείκτης τιμών κόστους κατασκευής (που περιλαμβάνει υλικά και εργατικά) παρουσίασε άνοδο 2,8% το Α' τρίμηνο του 2026.

Αν κοιτάξουμε τη μεγαλύτερη εικόνα, η σωρευτική αύξηση του δείκτη κόστους κατασκευής κατοικιών την τελευταία πενταετία (2020–2025/2026) αγγίζει το 27,5% σε πανελλαδικό επίπεδο.

Στην κατηγορία των υλικών η άνοδος έφτασε το 35,5%, ενώ οι αμοιβές των εργατικών και των τεχνιτών αυξήθηκαν κατά 16,5%.

Το «Φράγμα» των 2.000 Ευρώ και η Πίεση στην Προσιτότητα

Τι σημαίνουν αυτοί οι αριθμοί στην πράξη για ένα εργοτάξιο στην Αττική; Σύμφωνα με τα στοιχεία των τεχνικών και οικοδομικών εταιρειών, το καθαρό κατασκευαστικό κόστος (χωρίς να υπολογίζεται η αξία της γης/οικοπέδου, οι άδειες, οι μελέτες και το εργολαβικό κέρδος) για μια τυπική, μέση κατασκευή πολυκατοικίας κυμαίνεται πλέον στα 1.600 έως 1.700 ευρώ ανά τ.μ.

Όταν, όμως, οι προδιαγραφές ανεβαίνουν για να καλύψουν τις σύγχρονες ενεργειακές και περιβαλλοντικές απαιτήσεις (κατηγορίας A+), το κόστος ξεπερνά εύκολα τα 1.900 με 2.000 ευρώ ανά τ.μ.

Για να γίνει κατανοητή αυτή η διαφορά, στο απόγειο της προηγούμενης οικοδομικής δραστηριότητας, το 2008, το αντίστοιχο καθαρό κόστος δεν ξεπερνούσε τα 1.100 ευρώ ανά τ.μ.

Με αυτά τα δεδομένα, είναι προφανές ότι ένα νεόδμητο διαμέρισμα είναι εξαιρετικά δύσκολο να πωληθεί κάτω από τα 3.000 - 3.500 ευρώ ανά τ.μ. στις περισσότερες περιοχές της Αττικής.

Η μετακύλιση του αυξημένου κόστους στον τελικό καταναλωτή καθιστά τη νεόδμητη στέγη απρόσιτη για το εγχώριο μεσαίο εισόδημα, δημιουργώντας ένα σημαντικό «κενό» στην αγορά.

Η Στροφή στο Υπάρχον Κτιριακό Απόθεμα και οι Ανακαινίσεις

Αυτή η πίεση στο κόστος των νεόδμητων οδηγεί σε μια αναγκαστική, αλλά εξαιρετικά ενδιαφέρουσα στροφή.

Οι developers και οι ιδιώτες επενδυτές στρέφουν πλέον το ενδιαφέρον τους στην απόκτηση παλαιότερων ακινήτων με σκοπό την ανακαίνιση και την επαναδιάθεση στην αγορά (μοντέλα buy-to-sell ή buy-to-rent).

Η ανακαίνιση υφιστάμενων διαμερισμάτων 20ετίας ή 30ετίας επιτρέπει τη δημιουργία σύγχρονων, ενεργειακά αναβαθμισμένων κατοικιών με σημαντικά χαμηλότερο κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο σε σχέση με μια εξ ολοκλήρου νέα κατασκευή.

Η τάση αυτή ενισχύεται σημαντικά και από τα κρατικά προγράμματα στήριξης, όπως το πρόγραμμα «Ανακαινίζω», για το οποίο οι αιτήσεις άνοιξαν μέσα στον Μάιο του 2026, προσφέροντας σημαντικά κίνητρα και επιδοτήσεις για την επιστροφή κλειστών και παλαιών ακινήτων στην αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης.

Η αναδιαμόρφωση της μεσαίας κατοικίας περνά πλέον μέσα από την αναγέννηση του υφιστάμενου κτιριακού πλούτου των πόλεων.



Lfteris Koutouvalis
Real Estate Agent
Equity partner



lfteris@epsilonteam.gr

Η «Ακτινογραφία» των Ενοικίων στην Αττική και τα Νέα Φορολογικά Κίνητρα

Η αγορά των μισθώσεων στην Αττική βρίσκεται σε ένα κομβικό σημείο μετασχηματισμού. Με την πλήρη καθιέρωση των ψηφιακών πληρωμών και την αυστηροποίηση των ελέγχων, το τοπίο για ιδιοκτήτες και ενοικιαστές ξεκαθαρίζει.

Για τους επενδυτές και τους κατόχους ακινήτων, η κατανόηση των τρεχουσών τάσεων στις τιμές ανά περιοχή, σε συνδυασμό με τα νέα φορολογικά δεδομένα, αποτελεί το κλειδί για τη μεγιστοποίηση των αποδόσεών τους.

Η γεωγραφική χαρτογράφηση των ενοικίων στην Αττική δείχνει ότι η αγορά κινείται με δύο ταχύτητες. Τα Νότια Προάστια συνεχίζουν να οδηγούν την κούρσα των τιμών, με τη ζήτηση από στελέχη επιχειρήσεων και ξένους επενδυτές να διατηρείται σε υψηλά επίπεδα. Στον αντίποδα, το κέντρο της Αθήνας, μετά από πολυετή ραγδαία άνοδο, αρχίζει να δείχνει σαφή σημάδια σταθεροποίησης, καθώς οι τιμές έχουν αγγίξει το ανώτατο όριο της αγοραστικής δύναμης των εγχώριων ενοικιαστών.

ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΑΞΙΑ: Η ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΣΤΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ ΚΑΙ ΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ			
REGION ΠΕΡΙΟΧΗ	AVERAGE PRICE ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)	PROPERTY CLASS ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	RENTAL DEMAND ΖΗΤΗΣΗ ΜΙΣΘΟΣΗΣ
ΚΟΛΟΝΑΚΙ ΚΟΛΟΝΑΚΙ	€16 - €22	ULTRA PREMIUM ULTRA PREMIUM	HIGH - SCARCE ΥΨΗΛΗ - ΣΠΑΝΙΑ
PALACE AREA ΑΝΑΚΤΟΡΑ	€18 - €25	ULTRA PREMIUM / HISTORIC ULTRA PREMIUM / ΙΣΤΟΡΙΚΑ	HIGH ΥΨΗΛΗ
PLAKA ΠΛΑΚΑ	€14 - €20	ULTRA PREMIUM / TOURIST ULTRA PREMIUM / ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ	HIGH ΥΨΗΛΗHigh demand
PAGKRATI ΚΟΥΚΡΑΤ	€12 - €16	PREMIUM / URBAN PREMIUM / ΑΣΤΙΚΑ	HIGH ΥΨΗΛΗHigh demand
FILOTHEI ΦΥΧΙΚΟ	€18 - €24	ULTRA PREMIUM / SUBURBAN ULTRA PREMIUM / ΠΡΟΑΣΤΙΑΚΑ	HIGH ΥΨΗΛΗHigh demand
CHALANDRI ΚΙΦΙΣΙΑ	€16 - €24	ULTRA PREMIUM / SUBURBAN ULTRA PREMIUM / ΠΡΟΑΣΤΙΑΚΑ	HIGH ΥΨΗΛΗHigh demand
VOULIAGMENI ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ	€22 - €30	ULTRA PREMIUM / COASTAL ULTRA PREMIUM / ΠΑΡΑΛΙΑΚΑ	HIGH - PRESTIGE ΥΨΗΛΗ - ΚΥΡΟΣ
GLYFADA ΓΛΥΦΑΔΑ	€18 - €25	PREMIUM / SUBURBAN PREMIUM / ΠΡΟΑΣΤΙΑΚΑ	HIGH ΥΨΗΛΗ
VOULA ΒΟΥΛΑ	€18 - €25	PREMIUM / COASTAL PREMIUM / ΠΑΡΑΛΙΑΚΑ	HIGH ΥΨΗΛΗ
ELLINIKO ΕΛΛΗΝΙΚΟ	€16 - €22	PREMIUM / URBAN PREMIUM / ΑΣΤΙΚΑ	HIGH - DEVELOPING ΥΨΗΛΗ - ΑΝΑΠΤΥΣΣΙΜΗ

Οι Τάσεις των Μισθωμάτων: Πού Σταθεροποιούνται και Πού Ανεβαίνουν

- **Νότια Προάστια (The Premium Strip):** Ενώ οι γενικοί στατιστικοί δείκτες (που συμπεριλαμβάνουν το σύνολο των παλαιότερων ακινήτων της νότιας ζώνης) εμφανίζουν μια μέση τιμή γύρω στα 13,50 με 14,00 ευρώ ανά τ.μ., η πραγματικότητα στα prime luxury ακίνητα είναι τελείως διαφορετική. Η Βουλιαγμένη οδηγεί με διαφορά την κούρσα, με τιμές που κυμαίνονται από 22 έως 30 ευρώ ανά τ.μ. Στα high-end νεόδμητα διαμερίσματα σε Γλυφάδα και Βούλα, οι ζητούμενες τιμές κυμαίνονται σταθερά από 18 έως 25 ευρώ ανά τ.μ. Εντυπωσιακή είναι και η άνοδος στο Ελληνικό, όπου οι τιμές κυμαίνονται πλέον μεταξύ 16 και 22 ευρώ ανά τ.μ.

- **Κέντρο Αθήνας:** Οι τιμές παρουσιάζουν τάσεις ομαλοποίησης και σταθεροποιούνται πλέον γύρω στα 11,20 ευρώ ανά τ.μ. για τα τυπικά ακίνητα. Ωστόσο, οι prime γειτονιές διατηρούν τις υψηλές τους αξίες: το Κολωνάκι κυμαίνεται από 16 έως 22 ευρώ ανά τ.μ., ενώ η περιοχή των Ανακτόρων (Palace Area) καταγράφει τιμές από 18 έως 25 ευρώ ανά τ.μ. Η ιστορική Πλάκα κινείται μεταξύ 14 και 20 ευρώ ανά τ.μ. Σε πιο αστικές περιοχές, όπως το Παγκράτι (Pagkrati), οι τιμές κυμαίνονται από 12 έως 16 ευρώ ανά τ.μ., ενώ το Κουκάκι (Koukaki) παρουσιάζει διακύμανση από 12 έως 16 ευρώ ανά τ.μ.
- **Βόρεια Προάστια:** Περιοχές όπως η Φιλοθέη (Filothei) και το Ψυχικό (Psychiko) διατηρούν τον premium χαρακτήρα τους με τιμές από 18 έως 24 ευρώ ανά τ.μ. Σταθερή δυναμική εμφανίζει και η Κηφισιά (Kifisia) με διακύμανση 16 έως 22 ευρώ ανά τ.μ., ενώ το Χαλάνδρι (Chalandri) κινείται μεταξύ 12 και 16 ευρώ ανά τ.μ.

Τα Νέα Φορολογικά Κίνητρα για τα Κλειστά Ακίνητα

Η μεγάλη αλλαγή έρχεται από το μέτωπο των κυβερνητικών κινήτρων, με στόχο να ανοίξουν ξανά χιλιάδες διαμερίσματα που παρέμεναν εκτός αγοράς.

Για τους ιδιοκτήτες, η πιο σημαντική ρύθμιση είναι η τριετής πλήρης απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος για όσους επιλέξουν να μεταφέρουν ακίνητα από καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης (τύπου Airbnb) σε μακροχρόνια, ή για όσους ανοίξουν διαμερίσματα που δήλωναν ως κλειστά (έντυπο Ε2) τα προηγούμενα έτη.

Το μέτρο αυτό, σε συνδυασμό με τις επιδοτήσεις ανακαίνισης, αλλάζει τα χρηματοοικονομικά δεδομένα μιας επένδυσης, καθώς μειώνει δραστικά το φορολογικό βάρος και αυξάνει την καθαρή ετήσια απόδοση (net yield) για την πρώτη τριετία της μίσθωσης.

Ψηφιακό Συμβόλαιο και το Τέλος των Μετρητών



Η διαφάνεια είναι ο νέος κανόνας στην αγορά.

Η υποχρεωτική ηλεκτρονική υποβολή των μισθωτηρίων και η διασύνδεση των τραπεζικών λογαριασμών με την ΑΑΔΕ καθιστούν απαραίτητη την απόλυτη τήρηση των νόμιμων διαδικασιών.

Παράλληλα, η καθιέρωση των αποκλειστικά ψηφιακών πληρωμών για τα ενοίκια (μέσω e-banking ή Iris) και οι αυστηρές ποινές για τη χρήση μετρητών στα μισθώματα θωρακίζουν τόσο τον ιδιοκτήτη όσο και τον ενοικιαστή.

Με αυτόν τον τρόπο, η αγορά real estate αποκτά τα χαρακτηριστικά μιας σύγχρονης, ώριμης ευρωπαϊκής αγοράς, όπου η συνέπεια και η ψηφιακή καταγραφή διασφαλίζουν την επένδυση σε βάθος χρόνου.



Esmeralda Papagiannopoulou
Real Estate agent | real estate appraiser
co-founder



esmeralda@epsilonteam.gr

Τα κριτήρια των επενδύσεων σήμερα. Η κλιματική αλλαγή καθοδηγεί πλέον τους επενδυτές.

Πριν από μερικά χρόνια, αν ρωτούσες έναν επενδυτή ακινήτων για την κλιματική αλλαγή, θα σε κοιτούσε με ελαφρά απορία. "Ωραία, αλλά εγώ αγοράζω διαμερίσματα, όχι παγόβουνα." Σήμερα, οι ίδιοι επενδυτές, και μάλιστα τα μεγαλύτερα funds του κόσμου, έχουν αφιερώσει ολόκληρα τμήματα στην αξιολόγηση κλιματικού κινδύνου για κάθε ακίνητο που αγοράζουν.



© Epsilon Team. Image Rights Protected.

Τι κοιτάει ένα fund πριν επενδύσει σε ελληνικό ξενοδοχείο ή έκταση

Η αλλαγή στον τρόπο σκέψης των θεσμικών επενδυτών είναι ίσως η πιο σημαντική εξέλιξη στη διεθνή αγορά real estate τα τελευταία δύο χρόνια, και η Ελλάδα δεν αποτελεί εξαίρεση.

Σύμφωνα με την ετήσια έρευνα **Emerging Trends in Real Estate** που εκδίδουν από κοινού η **PricewaterhouseCoopers (PwC)**, μια από τις τέσσερις μεγαλύτερες συμβουλευτικές εταιρείες στον κόσμο, και το **Urban Land Institute (ULI)**, ο κορυφαίος διεθνής οργανισμός έρευνας για την αστική ανάπτυξη και τα ακίνητα, ο κλιματικός κίνδυνος είναι πλέον το δεύτερο πιο σημαντικό κριτήριο **ESG** για την πρόσβαση σε χρηματοδότηση, αμέσως μετά την ενεργειακή απόδοση.

Λίγες λέξεις για το ESG, γιατί ο όρος εμφανίζεται όλο και πιο συχνά και αξίζει να τον καταλάβουμε. Είναι τα αρχικά των λέξεων **Environmental, Social, Governance**, δηλαδή **Περιβάλλον, Κοινωνία και Εταιρική Διακυβέρνηση**. Στα ακίνητα, το ESG μεταφράζεται απλά στο εξής: ένα fund ή μια τράπεζα δεν κοιτάει πλέον μόνο την απόδοση της επένδυσης, αλλά και το πόσο "υπεύθυνο" είναι το ακίνητο. Πόση ενέργεια καταναλώνει, αν κινδυνεύει από πλημμύρα ή φωτιά, αν είναι νόμιμο και διαφανές. Αυτά τα κριτήρια καθορίζουν πλέον αν ένα ακίνητο μπορεί να χρηματοδοτηθεί, να ασφαλιστεί και να πουληθεί εύκολα.

Και για το 83% των θεσμικών επενδυτών που συμμετείχαν στην έρευνα, ο κλιματικός κίνδυνος αποτελεί σημαντική άνοδο σε σχέση με το 75% του προηγούμενου έτους.

Παράλληλα, πρόσφατη έρευνα της GRESB και της MIPIM έδειξε ότι σχεδόν 4 στους 10 επενδυτές παγκοσμίως θεωρούν ότι οι φυσικές επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής, πλημμύρες, καύσωνες και πυρκαγιές, θα έχουν τη μεγαλύτερη επίδραση στις αξίες των ακινήτων μέσα στο 2026.

Αυτό δεν είναι ακαδημαϊκή συζήτηση.

Είναι ο τρόπος με τον οποίο αξιολογείται σήμερα ένα ξενοδοχείο στη Ρόδο, μια τουριστική έκταση στην Κρήτη ή ένα resort στην Πελοπόννησο.

Η ερώτηση που μπαίνει στο deal room δεν είναι μόνο "πόσα δωμάτια έχει και τι RevPAR κάνει," αλλά και "σε ποια ζώνη πυρκαγιάς βρίσκεται, τι ασφαλιστική κάλυψη έχει και πώς η ενεργειακή του κλάση επηρεάζει τη μακροπρόθεσμη αξία του."

Stranded assets: η νέα ορολογία που φοβίζει τους επενδυτές

Στη διεθνή γλώσσα των θεσμικών επενδυτών, ένα ακίνητο που δεν μπορεί να ανταποκριθεί στις νέες περιβαλλοντικές απαιτήσεις ονομάζεται "**stranded asset**": ένα περιουσιακό στοιχείο που χάνει ρευστότητα, δυσκολεύεται να πουληθεί και σταδιακά αποκλείεται από επενδυτικά χαρτοφυλάκια.

Μεγάλοι θεσμικοί επενδυτές όπως η **BlackRock** και τα **μεγάλα συνταξιοδοτικά funds** αξιολογούν πλέον τους διαχειριστές ακινήτων βάσει κλιματικών μετρικών.

Κτίρια με χαμηλή ενεργειακή αξιολόγηση κατατάσσονται ολοένα και συχνότερα ως **stranded assets**, με αποτέλεσμα να αντιμετωπίζουν μειωμένη ζήτηση, αυξημένες κεφαλαιακές ανάγκες και λιγότερες επιλογές χρηματοδότησης.



Στην Ελλάδα, το ζήτημα αφορά ιδιαίτερα τον ξενοδοχειακό κλάδο και τις μεγάλες εμπορικές εκτάσεις.

Ένα παλιό ξενοδοχείο σε περιοχή με ιστορικό πυρκαγιών, χαμηλής ενεργειακής κλάσης και υψηλών ασφαλίσεων, δεν ελκύει πλέον το ίδιο επενδυτικό ενδιαφέρον με ένα αντίστοιχης χωρητικότητας ανακαινισμένο ακίνητο σε ασφαλέστερη και πιο "πράσινη" τοποθεσία.

Η Ευρώπη θερμαίνεται γρηγορότερα, και η Ελλάδα είναι στην πρώτη γραμμή



Η Ευρωπαϊκή Υπηρεσία Περιβάλλοντος επισημαίνει ότι η Ευρώπη είναι η ήπειρος που θερμαίνεται ταχύτερα στον κόσμο. Το 2024 ήταν το πιο ζεστό έτος που έχει καταγραφεί ποτέ, τόσο για την Ευρώπη όσο και παγκοσμίως. Μέσα στο 2025, καταστράφηκαν από πυρκαγιές περίπου 208.000 εκτάρια ευρωπαϊκού εδάφους, μια έκταση αντίστοιχη με την αστική περιφέρεια του Λονδίνου.

Η Ελλάδα βρίσκεται γεωγραφικά στη Μεσόγειο, τη ζώνη που είναι ιδιαίτερα ευάλωτη σε αύξηση θερμοκρασίας, παρατεταμένες ξηρασίες και έντονες καιρικές μεταβολές. Αυτό δεν σημαίνει ότι η επένδυση στην Ελλάδα γίνεται λιγότερο ελκυστική. Σημαίνει ότι η επιλογή τοποθεσίας και ακινήτου γίνεται πιο κρίσιμη από ποτέ.

Το Ελληνικό νομοθετικό πλαίσιο αλλάζει ήδη τα δεδομένα

Στη χώρα μας, η πολιτεία κινείται, έστω και αργά, προς αυτή την κατεύθυνση. Με τον Νόμο 5162/2024, που ήδη εφαρμόζεται:

Για ακίνητα αξίας κάτω των 500.000 ευρώ, η ασφάλιση από φυσικές καταστροφές δεν είναι υποχρεωτική, αλλά όσοι ασφαλιστούν λαμβάνουν έκπτωση 20% στον ΕΝΦΙΑ, σημαντικό οικονομικό κίνητρο που μεταφράζεται σε εκατοντάδες ευρώ ετησίως για πολλούς ιδιοκτήτες.

Για ακίνητα αξίας άνω των 500.000 ευρώ, από τον Ιούνιο 2025, ιδιοκτήτες χωρίς ασφαλιστική κάλυψη έναντι πυρκαγιάς, πλημμύρας και σεισμού αποκλείονται πλήρως από κρατική αποζημίωση σε περίπτωση καταστροφής.

Το κράτος αποσύρεται ρητά από τον ρόλο του αυτόματου "δικτύου ασφαλείας."

Αυτό δεν είναι τυπική νομοθεσία. Είναι σήμα αγοράς:

η ασφαλισσιμότητα ενός ακινήτου γίνεται συστατικό στοιχείο της αξίας του.

Τι αλλάζει για τον ιδιώτη αγοραστή στην Αττική και σε όλη την Ελλάδα

Αυτό που ξεκίνησε ως λογική των θεσμικών επενδυτών, σταδιακά μεταφέρεται και στην αγορά κατοικίας.

Ο έξυπνος αγοραστής σήμερα, πέρα από τιμή, τετραγωνικά και θέση, αξιολογεί: **Ζώνη κινδύνου**. Βρίσκεται η περιοχή σε χαρτογραφημένη πλημμυρική ζώνη; Έχει ιστορικό πυρκαγιών; Ποιο το υψόμετρο και η εγγύτητα σε δάσος;

Ενεργειακή κλάση. Τα ακίνητα ενεργειακής κλάσης A+ πωλούνται ήδη 12-15% ακριβότερα από αντίστοιχα παλαιάς κατασκευής. Η ενεργειακή κλάση δεν είναι πλέον μόνο θέμα λογαριασμών. Είναι θέμα μεταπωλητικής αξίας.

Ασφαλισιμότητα. Ακίνητα σε ζώνες υψηλού κινδύνου αντιμετωπίζουν αυξημένα ασφάλιστρα ή, σε ακραίες περιπτώσεις, δυσκολία εύρεσης ασφαλιστή, γεγονός που τα καθιστά λιγότερο ελκυστικά για αγοραστές με χρηματοδότηση.

Ποιότητα υποδομών. Η αποχέτευση, τα δίκτυα ύδρευσης και η γενική ανθεκτικότητα της περιοχής σε ακραία καιρικά φαινόμενα μετράνε πλέον στην εξίσωση.

Γιατί η Ελλάδα έχει ακόμα πλεονέκτημα

Παρά τα παραπάνω, η ελληνική αγορά παραμένει ελκυστική, ακριβώς επειδή προσφέρει αυτό που αναζητούν οι θεσμικοί επενδυτές: σχετικά χαμηλές τιμές σε σύγκριση με τη Δυτική Ευρώπη, ισχυρή τουριστική ζήτηση που δημιουργεί rental income και δυνατότητα επιλογής τοποθεσιών με χαμηλό κλιματικό ρίσκο.

Κανείς δεν φεύγει από την Ελλάδα λόγω κλιματικής αλλαγής.

Αλλά όλοι γίνονται πιο επιλεκτικοί για το πού ακριβώς επενδύουν μέσα σε αυτήν.

Αυτή η επιλεκτικότητα είναι, στην πραγματικότητα, ευκαιρία για τους ιδιοκτήτες και επενδυτές που έχουν ήδη τα σωστά ακίνητα, στις σωστές θέσεις, με τις σωστές προδιαγραφές.

Και πρόκληση για όσους δεν το έχουν σκεφτεί ακόμα.

Σε κάθε περίπτωση, η ερώτηση "τι καιρό κάνει εκεί;" δεν αφορά πλέον μόνο τον τουρίστα. Αφορά και τον επενδυτή.



Evita Eleftheroudaki
real estate agent | real estate appraiser
co-founder



evita@epsilonteam.gr

Κρεβατοκάμαρα: το απόλυτο καταφύγιο

Πέντε αρχές που μετατρέπουν ένα υπνοδωμάτιο σε χώρο αποκατάστασης, φροντίδας και αληθινής ανάπαυσης.

Η κρεβατοκάμαρα δεν είναι απλώς ο χώρος όπου κοιμόμαστε. Είναι το προσωπικό μας καταφύγιο. Ένας χώρος αποφόρτισης, ηρεμίας και επανασύνδεσης με τον εαυτό μας μετά από μια απαιτητική ημέρα. Εκεί που απολαμβάνουμε λίγες σελίδες από ένα αγαπημένο βιβλίο, ένα ζεστό τσάι, τη σιωπή. Εκεί που το σώμα και το μυαλό αποφασίζουν επιτέλους να επιβραδύνουν.

Γι' αυτό ακριβώς η αισθητική και λειτουργική διαμόρφωση του υπνοδωματίου παίζει καθοριστικό ρόλο. Όχι μόνο στην εικόνα του χώρου, αλλά και στην ποιότητα της καθημερινότητάς μας. Μια σωστά σχεδιασμένη κρεβατοκάμαρα επηρεάζει ουσιαστικά τον ύπνο, τη διάθεση και τη συνολική ευεξία μας. Και αντίστροφα, ένα φορτωμένο, άτακτο ή κακώς φωτισμένο δωμάτιο μπορεί να κουράζει ακόμα και όταν ξεκουραζόμαστε.



Ξεκινήστε από τα χρώματα

Η αίσθηση ηρεμίας ξεκινά από τη χρωματική παλέτα. Οι απαλοί, γήινοι τόνοι λειτουργούν καταπραϋντικά και δημιουργούν αίσθηση ασφάλειας και ισορροπίας.

Αποχρώσεις του θερμού μπεζ, της άμμου, του greige, του soft taure, του σπασμένου λευκού, ή ακόμη και οι πιο διακριτικοί τόνοι του φασκόμηλου και της πούδρας μπορούν να δημιουργήσουν ένα περιβάλλον που «ηρεμεί» το βλέμμα και χαλαρώνει το νευρικό σύστημα.

Αποφύγετε τις έντονες αντιθέσεις και τις υπερβολικά δυναμικές χρωματικές επιλογές. Η κρεβατοκάμαρα χρειάζεται οπτική ησυχία, μία αίσθηση συνοχής που επιτρέπει στον νου να αποφορτίζεται.

Σκεφτείτε το έτσι: αν ο τοίχος «φωνάζει», ο ύπνος σας θα το πληρώσει.



Αν αγαπάτε το χρώμα αλλά δεν θέλετε να βαρύνετε τον χώρο, επιλέξτε ένα μόνο τοίχο ως accent, σε μια ήρεμη απόχρωση του φασκόμηλου ή της στάχτης, και αφήστε τους υπόλοιπους σε σπασμένο λευκό. Το αποτέλεσμα είναι ζωντανό χωρίς να είναι φορτικό.

Ο φωτισμός είναι αίσθηση, όχι ένταση

Ένα από τα συχνότερα λάθη που συναντώ στον σχεδιασμό υπνοδωματίων είναι ο υπερβολικά έντονος φωτισμός. Η κρεβατοκάμαρα δεν χρειάζεται ψυχρό, δυνατό φως που θυμίζει γραφείο ή ιατρείο.

Αντιθέτως, ο χαμηλός περιμετρικός φωτισμός δημιουργεί ατμόσφαιρα και βοηθά τον οργανισμό να προετοιμαστεί φυσικά για ξεκούραση. Επιλέξτε θερμό φωτισμό, διακριτικά φωτιστικά κομοδίνου, wall sconces ή κρυφό φωτισμό πίσω από κεφαλάρια και αρχιτεκτονικές λεπτομέρειες. Το φως πρέπει να «αγκαλιάζει» τον χώρο και όχι να τον κατακλύζει. Ένα καλά σχεδιασμένο σχέδιο φωτισμού αξίζει τουλάχιστον όσο ένα ακριβό στρώμα.



Τα υφάσματα που αγγίζουν το σώμα

Η αίσθηση άνεσης δεν είναι μόνο οπτική, είναι και απτική.

Τα βαμβακερά, φυσικά και ποιοτικά υφάσματα συμβάλλουν σημαντικά στην εμπειρία ξεκούρασης.

Μαλακά σεντόνια από υψηλής ποιότητας βαμβάκι, λινές υφές, ένα αφράτο ριχτάρι ή ένα ιδιαίτερα άνετο duvet μπορούν να μεταμορφώσουν την καθημερινή εμπειρία ύπνου.

Η επιλογή των υφασμάτων πρέπει να προσφέρει αίσθηση ζεστασιάς, καθαρότητας και φροντίδας.

Άλλωστε, η πολυτέλεια σήμερα δεν σημαίνει υπερβολή.

Σημαίνει ποιότητα ζωής.

Μια λινή μαξιλαροθήκη με φυσική υφή μπορεί να νιώθεται πιο πλούσια από μια συνθετική με λεία επιφάνεια.



Η δύναμη των αρωμάτων

Ένας χώρος που ξεκουράζει πραγματικά ενεργοποιεί όλες τις αισθήσεις.

Ένα διακριτικό άρωμα μπορεί να αλλάξει εντελώς την ψυχολογία ενός δωματίου.

Νότες λεβάντας, λευκού musk, sandalwood ή chamomile βοηθούν στη χαλάρωση και δημιουργούν μια υποσυνείδητη σύνδεση με την ηρεμία.

Ο εγκέφαλος μαθαίνει να συνδέει το άρωμα με την ανάπαυση, και αυτή η σύνδεση δυναμώνει με τον χρόνο.

Αρωματικά κεριά, diffusers ή linen sprays μπορούν να γίνουν η τελευταία όμορφη συνήθεια πριν τον ύπνο.

Μια απλή τελετουργία που στέλνει στο σώμα το μήμα: ήρθε η ώρα να ξεκουραστώ.



Αποφύγετε τα υπερβολικά έντονα αρώματα στον χώρο του ύπνου. Η λεπτή, διακριτική νότα είναι πάντα πιο αποτελεσματική από ένα βαρύ άρωμα που κουράζει. Ξεκινήστε με ένα linen spray στο μαξιλάρι σας, αυτό είναι το πιο απλό βήμα.

Λιγότερα αντικείμενα, περισσότερη ηρεμία

Η υπερβολική πληροφορία κουράζει το μυαλό, ακόμη και ασυνείδητα. Μια φορτωμένη κρεβατοκάμαρα με πολλά διακοσμητικά, έντονες εικόνες ή ακαταστασία δημιουργεί υποσυνείδητη ένταση. Ο εγκέφαλος δεν σταματά ποτέ να «σκανάρει» το περιβάλλον, κι αν αυτό είναι γεμάτο ερεθίσματα, δυσκολεύεται να απενεργοποιηθεί.

Δώστε προτεραιότητα στη λιτότητα με χαρακτήρα. Επιλέξτε λίγα αλλά ουσιαστικά αντικείμενα, επενδύστε σε ποιοτικά υλικά και αφήστε τον χώρο να «αναπνέει». Η ηρεμία συχνά κρύβεται στην ισορροπία, ανάμεσα στο τι υπάρχει και στο τι έχει αφεθεί απ' έξω.

Η κρεβατοκάμαρα που σας ξεκουράζει πραγματικά

Ο καλός ύπνος δεν εξαρτάται μόνο από το στρώμα ή τις ώρες ξεκούρασης. Εξαρτάται από το περιβάλλον που δημιουργούμε γύρω μας. Κάθε απόφαση που παίρνουμε για τον χώρο μας, από το χρώμα του τοίχου μέχρι το ύφασμα του μαξιλαριού, επηρεάζει την ποιότητα της ξεκούρασής μας.

Μια προσεγμένη κρεβατοκάμαρα μπορεί να γίνει το καθημερινό σας καταφύγιο. Ένας χώρος που σας ηρεμεί, σας επαναφέρει και σας φροντίζει. Γιατί τελικά, η πραγματική πολυτέλεια είναι να επιστρέφεις κάθε βράδυ σε έναν χώρο που σε ξεκουράζει αληθινά.



Nina Marmaridou
interior designer
partner



www.ninamarmaridou.com

ninamarmaridou@gmail.com

Η ά-τιμη Θέα της Αθήνας

Γιατί ένα διαμέρισμα 140τμ στο Μοναστηράκι αξίζει 2.000.000 και γιατί έχει κάθε δικαίωμα να αξίζει τόσο.



Η λογική της αγοράς στην κοστολόγηση της θέας

Η αγορά ακινήτων έχει τους δικούς της κανόνες.

Σε μια εκτίμηση, η τιμή ενός ακινήτου υπολογίζεται βάσει εμβαδού, ορόφου, κατάστασης, έτους κατασκευής και γειτονιάς. Βάζεις τα νούμερα στο χαρτί, κάνεις τις αναγωγές σου και βγαίνει μια τιμή.

Ένα διαμέρισμα του 1990, 140 τ.μ. στο Μοναστηράκι, με τη λογική τιμή των περίπου 4.000 ευρώ ανά τετραγωνικό, θα έπρεπε να κοστίζει γύρω στις 560.000 ευρώ. Λογικό, σωστό, αποδεκτό.

Και ύστερα ανοίγεις τα παράθυρα του σαλονιού και μπροστά σου, αναπάντεχα καθαρή, ορθώνεται η Ακρόπολη.

Όχι μια γωνιά της.

Όχι μια υποψία της ανάμεσα σε κεραιές.

Πεντακάθαρη, πλήρης, μεγαλειώδης. Και τότε τα νούμερα αλλάζουν δραματικά.

Από 560.000 σε 2.000.000 ευρώ: τι αγοράζεις πραγματικά

Η διαφορά του 1.440.000 ευρώ δεν βασίζεται στο παρκέ, στην κουζίνα, στο γκαράζ ή στην πολυτελή ανακαίνιση.

Βασίζεται σε κάτι σπάνιο : σ ένα αναλλοίωτο, αδύνατο να χαθεί θέαμα.

Η Ακρόπολη δεν πρόκειται να φύγει.

Αυτό που βλέπεις σήμερα θα το βλέπεις σε τριάντα χρόνια.

Και αυτό έχει τεράστια αξία στην αγορά ακινήτων.

Οι τέσσερις κατηγορίες θέας και τι σημαίνουν για την τιμή

Δεν είναι όλες οι θέες ίδιες. Στην αγορά της Αθήνας, κατηγοριοποιούμε τη θέα σε τέσσερα επίπεδα:

- **Ανεμπόδιστη θέα σε μνημείο ή θάλασσα.** Καθαρή, πλήρης, χωρίς παρεμβολές. Αυτή έχει το μεγαλύτερο πλεονέκτημα τιμής. Μπορεί να τριπλασιάσει ή και να τετραπλασιάσει την τιμή ανά τετραγωνικό.
- **Μερική θέα.** Η Ακρόπολη ή η θάλασσα φαίνονται, αλλά ανάμεσα από κτίρια ή με κάποιο τμήμα εμποδισμένο. Σημαντικό πλεονέκτημα τιμής, αλλά πιο διαπραγματεύσιμο.
- **Πανοραμική θέα.** Βλέπεις την Αθήνα στο σύνολό της, από τη μια ή την άλλη πλευρά, χωρίς όμως να εστιάζεις σε κάποιο συγκεκριμένο μνημείο ή παραλία. Μια ανοιχτή, γενναιόδωρη ματιά πάνω στην πόλη, που έχει επίσης τη δική της αξία.
- **Ανοιχτωσιά.** Δεν βλέπεις κάτι συγκεκριμένο, αλλά ο ορίζοντας είναι ελεύθερος και ο ουρανός φαίνεται. Η πιο υποτιμημένη κατηγορία, αλλά και αυτή προσθέτει αξία. Ο αγοραστής που ζητάει να μη βλέπει τον απέναντι τοίχο ξέρει τι θέλει, και το πληρώνει.

Ακρόπολη ή θάλασσα; τι ζητάει η αγορά

Κάθε αγοραστής που μπαίνει σε ένα μεσιτικό γραφείο έχει συνήθως μία από τις δύο επιθυμίες. Η θέα Ακρόπολης έχει ισχυρή ζήτηση από διεθνείς αγοραστές και επενδυτές, οι οποίοι αντιλαμβάνονται ότι αγοράζουν ένα αμετάβλητο κομμάτι ιστορίας. Η θέα θάλασσας, από την άλλη, ελκύει ισχυρά τον Έλληνα αγοραστή και τον Ευρωπαίο που ψάχνει εξοχική κατοικία μέσα στην Αττική.

Και υπάρχει και η τρίτη κατηγορία αγοραστή: αυτός που δεν ζητάει συγκεκριμένο ορόσημο, αλλά θέλει απλώς να μη βλέπει τον απέναντι τοίχο. Η ανοιχτωσιά, όπως την ονομάζουμε, είναι η πιο συχνή ζήτηση των πρακτικών αγοραστών. Και έχει επίσης την τιμή της.

Ηλιακοί, κεραίες και η «μολυσμένη» θέα

Το πιο συχνό πρόβλημα αξιολόγησης θέας δεν είναι τα κτίρια. Είναι οι ηλιακοί θερμοσίφωνες και οι κεραίες των γειτονικών ταρατσών, που μεταμορφώνουν μια φανταστική θέα σε κάτι που θυμίζει αποθήκη παλιοσίδερων. Ένα ακίνητο που βλέπει «ανάμεσα» και «κάπως» την Ακρόπολη, αλλά με ηλιακό να δεσπόζει στο πλάι, χάνει σημαντικό μέρος της αξίας της θέας του.

Αυτή είναι και η δουλειά κάθε επαγγελματία μεσίτη: να αξιολογεί όχι μόνο αν υπάρχει θέα, αλλά ποια είναι η ποιότητα της θέας και πώς αντικατοπτρίζεται στην τιμή.

Δεν υπάρχει «σωστή» τιμή για μια καλή θέα

Και εδώ βρίσκεται η ουσία: η θέα δεν έχει τιμολόγιο. Κανένας πίνακας αντικειμενικών τιμών δεν περιλαμβάνει στήλη «ανεμπόδιστη θέα Ακρόπολης».

Γι' αυτό ακριβώς, η αξιολόγηση ενός ακινήτου με εξαιρετική θέα απαιτεί εμπειρία, γνώση της αγοράς και κατανόηση του αγοραστή. Δεν είναι αριθμητική. Είναι γνώση που χτίζεται από χρόνια εμπειρίας, από στατιστικά για το πόσο έχουν πουληθεί ακίνητα με συγκεκριμένη θέα, από την ποσότητα της ζήτησης και από τις τιμές στις οποίες έγιναν αντίστοιχες συναλλαγές τα τελευταία χρόνια.



Esmeralda Papagiannopoulou
Real estate agent | Real estate appraiser
co-founder



esmeralda@epsilonteam.gr

Το ελληνικό χυτήριο που εμπιστεύεται η Ευρώπη.

Με συνέπεια, τεχνική γνώση και εμπειρία 50 ετών, το TEP Art Foundry αποτελεί σημείο αναφοράς για τους διασημότερους γλύπτες



Υπάρχουν τέχνες που αντιστέκονται στο χρόνο επειδή κάποιοι άνθρωποι επιλέγουν να τις κρατήσουν ζωντανές με τα χέρια τους.



Η χύτευση χαλκού είναι μια από αυτές. Χιλιάδες χρόνια ιστορίας, από τους πρώτους χαλκουργούς της Μεσοποταμίας και της Μέσης Ανατολής μέχρι τα σύγχρονα εργαστήρια της Ευρώπης, και στο κέντρο της διαδρομής παραμένει η ίδια αλχημεία: **φωτιά, μέταλλο, αέρας και το χέρι ενός τεχνίτη που γνωρίζει πώς να ακούει τι του λέει η ύλη.**

Στον Γέρακα Αττικής λειτουργεί εδώ και σχεδόν πέντε δεκαετίες ένα από τα πιο αξιόλογα χυτήρια της νότιας Ευρώπης. Το **TEP Art Foundry**, που ιδρύθηκε το 1978, έκανε κάτι που φαίνεται απλό αλλά δεν είναι: επανέφερε στην Ελλάδα μια αρχαία τέχνη και την έφερε στο επίπεδο των σύγχρονων απαιτήσεων της διεθνούς αγοράς τέχνης.

Η τέχνη της χύτευσης: το χέρι πριν από τη μηχανή

Πριν μιλήσουμε για το χυτήριο, αξίζει να σταθούμε λίγο στη διαδικασία καθεαυτή. Γιατί η χύτευση χαλκού με τη μέθοδο *cire perdue*, τον χαμένο κηρό, δεν είναι απλώς παραγωγή. Είναι ερμηνεία.

Ο γλύπτης φέρνει τη δημιουργία του, συχνά σε γύψο.

Από αυτήν φτιάχνεται ένα αρνητικό καλούπι, και από το καλούπι ένα κέρινο μοντέλο, κοίλο, με πάχος τριών έως τεσσάρων χιλιοστών, ακριβώς όσο θα είναι και το τελικό χάλκινο έργο.

Το κερί διορθώνεται και «ξαναγράφεται» από τον τεχνίτη, που σε αυτό το στάδιο είναι ταυτόχρονα εκτελεστής και συνερμηνευτής.

Στη συνέχεια, το κέρινο μοντέλο καλύπτεται από πυρίμαχο πηλό και τοποθετείται σε κλίβανο. Το κερί λιώνει και εξαφανίζεται, αφήνοντας πίσω του ένα κενό το οποίο σύντομα θα γεμίσει με υγρό μέταλλο. Εκεί γεννιέται το γλυπτό.

Ό,τι βγαίνει από το καλούπι χρειάζεται ακόμα δουλειά: συγκόλληση, σμίλευση, λείανση της επιφάνειας και, τέλος, πατίνα, το χρώμα που δίνει στον χαλκό τη ψυχή του.

Κάθε γλυπτό έχει 12 πρωτότυπα. Ο κάθε καλλιτέχνης μπορεί να αναπαράξει 12 φορές το έργο του και κάθε ένα θεωρείται πρωτότυπο και έχει την ίδια αξία. Αυτή τη δουλειά της πιστής αναπαραγωγής των έργων διάσημων γλυπτών αναλαμβάνει από το 1978 ο Θόδωρος Παπαδόπουλος και το **TEP ART FOUNDRY**.



Καμία από αυτές τις φάσεις δεν γίνεται από μηχανή. Γίνεται μόνο με τα χέρια.

Αυτό ακριβώς είναι που κάνει το **TEP** να ξεχωρίζει:

παρά την υιοθέτηση σύγχρονων υλικών και μεθόδων, το ανθρώπινο στοιχείο παραμένει στο κέντρο της διαδικασίας.

Η επιτυχία ενός χυτηρίου στηρίζεται στις ικανότητες έμπειρων τεχνιτών που μπορούν να αναδείξουν την αρχική ιδέα ενός γλυπτού με τον καλύτερο δυνατό τρόπο.

Μια διεθνής παρουσία με ελληνικές ρίζες

Το ΤΕΡ δεν έμεινε ποτέ τοπικό εγχείρημα.

Με παρουσία σε Ελλάδα, σε όλες τις Ευρωπαϊκές πρωτεύουσες καθώς και γραφείο στο Παρίσι, ο Θεόδωρος Παπαδόπουλος έχτισε ένα δίκτυο εμπιστοσύνης με γλύπτες από πολλές χώρες.

Τέσσερις φορές τον χρόνο επισκέπτεται τη Γαλλία για να παραδώσει έτοιμα έργα και να παραλάβει νέα για χύτευση, με χρόνο παράδοσης τριών μηνών.

Ανάμεσα στους καλλιτέχνες που έχουν εμπιστευτεί το χυτήριο συναντά κανείς ονόματα που ορίζουν τη μεταπολεμική ευρωπαϊκή γλυπτική: ο **Κώστας Κουλεντιανός**, ο **Φιλόλαος**, ο **Κλέαρχος Λουκόπουλος**, ο **Μέμος Μακρής**, ο **Ανδρέας Παπαχρήστος**.

Έλληνες που έζησαν και δημιούργησαν κυρίως στο Παρίσι, ανάμεσα στην Ecole de Paris και την αναζήτηση μιας σύγχρονης ελληνικής ταυτότητας.

Το χυτήριο δεν ήταν απλώς ο εκτελεστής των έργων τους. Ήταν συνομιλητής τους.

Στη συλλογή του Θεόδωρου Παπαδόπουλου υπάρχουν και έργα τέχνης απολύτως χρηστικά. Τραπέζια, καρέκλες έπιπλα όλα δημιουργίες μεγάλων καλλιτεχνών .



COSTAS COULENTIANOS



GILIOLI EMILE
1970



DANIEL HOURDE
2017

P Gallery: όταν το χυτήριο ανοίξε παράθυρο στον κόσμο

Το 2015, ο Θεόδωρος Παπαδόπουλος κάνει ένα βήμα που δεν είναι συνηθισμένο για την ειδικότητά του: ανοίγει γκαλερί.

Η P Gallery | Sculpture, στην Κουμπάρη 6 στο Κολωνάκι, γίνεται ο μοναδικός χώρος στην Αθήνα αφιερωμένος αποκλειστικά στο χάλκινο γλυπτό.

Αυτό δεν είναι ένα εμπορικό τέχνασμα. Είναι ένα ερώτημα που μετατρέπεται σε χώρο: τι γίνεται όταν ο άνθρωπος που γνωρίζει καλύτερα από όλους το υλικό αποφασίζει να παρουσιάσει και τα αποτελέσματα;

Τι σημαίνει να βλέπεις ένα γλυπτό του Κουλεντιανού ή ενός Ευρωπαίου μοντερνιστή, γνωρίζοντας ότι πίσω από τη χύτευση βρίσκεται ένα Ελληνικό εργαστήριο με ιστορία σχεδόν 50 χρόνων;

Η γκαλερί αλλά και η προσωπική συλλογή του Θεόδωρου Παπαδόπουλου που αριθμεί περί τα 2.500 πρωτότυπα γλυπτά, εστιάζει στη γενιά των καλλιτεχνών που γεννήθηκαν μεταξύ 1900 και 1935, εκείνων που διαμόρφωσαν τη μεταπολεμική αισθητική στην Ευρώπη.

Γλύπτες όπως η Simone Boisecq με την παγανιστική της μυθολογία, ο Robert Couturier που προτιμούσε τη γραμμή από τον όγκο, ο Emile Gilioli που ήθελε τα γλυπτά να μοιάζουν με τον ουρανό, ο **Antoine Poncet** με τις στροβιλιζόμενες αφαιρετικές του φόρμες.

Παράλληλα, η γκαλερί αγκαλιάζει και σύγχρονους καλλιτέχνες, από τη **Fanny Ferré** ως τον **Eric Liot** και την **Eva Papadopoulou**.

Η συμμετοχή σε διεθνείς εκθέσεις, διευρύνει συνεχώς την εμβέλεια αυτής της ήσυχης, σταθερής παρουσίας.



MARTINE BOILEAU
1966

ERIC LIOT
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ
2023

pgallery
6.4.2026 - 20.6.2026



Το πορτρέτο ενός ανθρώπου που συνομιλεί με τα υλικά

Η σχέση που αναπτύσσεται ανάμεσα σε ένα χυτήριο και έναν γλύπτη είναι από τις πιο ιδιόμορφες στον κόσμο της τέχνης. Δεν είναι σχέση εντολέα και εκτελεστή. Είναι κάτι πιο σύνθετο: μια αμοιβαία αφοσίωση στην υπηρεσία ενός έργου που δεν ανήκει σε κανέναν τους, αλλά θα φέρει τα ίχνη και των δύο.

Ο Θεόδωρος Παπαδόπουλος δεν έχτισε αυτή τη σχέση με λόγια. Την έχτισε με συνέπεια, με ταξίδια, με τελειομανία που δεν ανέχεται συμβιβασμούς και με αποτελέσματα που μιλούν μόνα τους. Η εμπιστοσύνη που του έδειξαν οι καταξιωμένοι γλύπτες με τις αυστηρές απαιτήσεις, δεν είναι τυχαία. Είναι η επιβεβαίωση ότι κάποιος ξέρει να ακούει τι ονειρεύτηκε ο καλλιτέχνης, και μετά να το αποδώσει στον χαλκό χωρίς να χαθεί τίποτα στη "μετάφραση".

Ταυτόχρονα, μέσα από τις συμφωνίες εκμαγείων και δικαιωμάτων χύτευσης, ο Θεόδωρος Παπαδόπουλος έχει δημιουργήσει μια σημαντική προσωπική συλλογή σύγχρονης γλυπτικής, που αντικατοπτρίζει τη διαδρομή του ως συλλέκτη και γνώστη, όχι απλώς ως τεχνίτη.



ERIC LIOT
ΝΙΚΗ ΤΗΣ ΣΑΜΟΘΡΑΚΗΣ
2023

pgallery
6.4.2026 - 20.6.2026



COSTAS COULENTIANOS
MOLLARD
1961

169X72X63cm



Απο αριστερά ο δημιουργός του ΤΕΡ ΑRΤ FOUNDRY Θόδωρος Παπαδόπουλος, ο συνεχιστής της οικογενειακής παράδοσης Χρήστος Παπαδόπουλος και ο γλύπτης Γιώργος Λάμπρου σε έκθεση γλυπτών στην PGallery της Σκύρου.

Η PGallery στην Σκύρο βρίσκεται στη χώρα και λειτουργεί κάθε χρόνο τέλος Ιουνίου έως και Σεπτέμβριο με εκθέσεις καλλιτεχνών και έργα της συλλογής του **Ter art foundry**



EDMEE GUYON
ΕΙΡΗΝΗ
1977



ΓΙΩΡΓΟΣ ΛΑΜΠΡΟΥ
ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑ
1991



PAVLOS
1930 - 2019

ARBRE (A)
2017
200X140X105cm

P Gallery | Sculpture

Κουμπάρη 6, 106 74 Κολωνάκι, Αθήνα

Τηλ. +30 210 36 35 632

www.pgalleriesculpture.com

TEP Art Foundry

Λεωφ. Αναπαύσεως 108,

153 44 Γέρακας, Αττική

Τηλ. +30 210 80 46 573

www.fonderietep.com

ΕΥΑ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ
Μπουκάλι Μπύρας
απο θραύσματα μαρμάρου

Εκτίθεται στον περίβολο του
TEP Art Foundry



Επιμέλεια παρουσίασης
Εβίτα Ελευθερουδάκη
evita@epsilonteam.gr

Ποιο σπίτι πουλιέται πρώτο και ακριβότερα; Ο οδηγός που κάθε ιδιοκτήτης πρέπει να διαβάσει.

Υπάρχει κάτι που κάθε έμπειρος μεσίτης γνωρίζει αλλά σπάνια λέει δυνατά. Μπαίνεις σε ένα σπίτι. Είναι παλιό, τα έπιπλα είναι απλά, δεν έχει ιδιαίτερη διακόσμηση. Και όμως κάτι σε κάνει να σταθείς. Ο αέρας είναι καθαρός, το φως μπαίνει άνετα, ο χώρος αναπνέει. Φεύγεις με καλή διάθεση.

Την επόμενη μέρα επισκέπτεσαι ένα άλλο. Μεγαλύτερο, πιο ακριβό, με ωραιότερα χαρακτηριστικά. Αλλά κάτι δεν πάει καλά. Ο αέρας είναι βαρύς. Τα έπιπλα γεμάτα σκόνη κάθονται σε κάθε γωνιά. Υπάρχει μια αίσθηση που δεν μπορείς να ορίσεις, αλλά θέλεις να φύγεις γρήγορα.

Αυτό δεν είναι μεταφυσική. Είναι επιστήμη.



Τι λέει η έρευνα για την «ενέργεια» ενός χώρου

Ο εγκέφαλος του αγοραστή δεν αξιολογεί ένα ακίνητο μόνο λογικά. Αξιολογεί πρώτα συναισθηματικά, και μετά βρίσκει λόγους για να δικαιολογήσει αυτό που ήδη αισθάνθηκε. Αυτό δεν είναι εκτίμηση, είναι ο τρόπος που λειτουργεί ο ανθρώπινος εγκέφαλος.

Έρευνες στην ψυχολογία του χώρου επιβεβαιώνουν ότι οι αγοραστές παίρνουν συναισθηματικές αποφάσεις πριν από τις λογικές. Ένα σπίτι που δημιουργεί θετική συναισθηματική αντίδραση πωλείται έως και 20% ακριβότερα από ένα αντίστοιχο που δεν το καταφέρνει, σύμφωνα με στοιχεία του Journal of Housing Research και της National Association of Realtors.

Αλλά ποια είναι τα συγκεκριμένα στοιχεία που φτιάχνουν ή χαλάνε αυτή την αίσθηση;

Η ακαταστασία που κουράζει τον εγκέφαλο

Ένα γεμάτο, ακατάστατο σπίτι δεν είναι απλώς δυσάρεστο οπτικά. Είναι κουραστικό νευρολογικά.

Έρευνες στη γνωστική ψυχολογία δείχνουν ότι ένα περιβάλλον γεμάτο ερεθίσματα καταπονεί τις εκτελεστικές λειτουργίες του εγκεφάλου και αυξάνει τα επίπεδα κορτιζόλης, της ορμόνης του στρες. Ο αγοραστής που μπαίνει σε ένα ακατάστατο σπίτι φεύγει κουρασμένος, όχι εμπνευσμένος. Και ένας κουρασμένος αγοραστής δεν κάνει προσφορά. Αντίθετα, ένας καθαρός, αδειανός χώρος επιτρέπει στον εγκέφαλο να σκανάρει άνετα το περιβάλλον και να φανταστεί. Και η φαντασία είναι αυτό που μετατρέπει έναν επισκέπτη σε αγοραστή.

Σύμφωνα με πρόσφατη ανάλυση, ένα σπίτι που αδειάζει και καθαρίζεται επαγγελματικά πριν βγει στην αγορά εκτιμάται οπτικά ως μεγαλύτερο, καλύτερα συντηρημένο και πιο κατοικήσιμο από το ακριβώς ίδιο σπίτι γεμάτο αντικείμενα. Η διαφορά δεν είναι στο σπίτι. Είναι στην αντίληψη.

Ο αέρας που αναπνέουμε

Το πρώτο πράγμα που αντιλαμβανόμαστε όταν μπαίνουμε σε ένα χώρο δεν είναι αυτό που βλέπουμε. Είναι αυτό που αναπνέουμε.

Ένα σπίτι που αερίζεται τακτικά, με φρέσκο αέρα και χωρίς συσσωρευμένες οσμές, στέλνει αμέσως ένα σήμα: εδώ φροντίζουν τα πράγματα. Αντίθετα, ένας χώρος με βαρύ, στάσιμο αέρα ενεργοποιεί ασυνείδητα μηχανισμούς αποφυγής. Ο εγκέφαλός μας είναι προγραμματισμένος εδώ και χιλιάδες χρόνια να αντιμετωπίζει τις άσχημες μυρωδιές ως σήμα κινδύνου.

Σύμφωνα με πρόσφατη ανάλυση της αμερικανικής πλατφόρμας RealtyTimes, οι αγοραστές σήμερα ρωτούν συστηματικά για το σύστημα αερισμού, την ηλικία του κλιματισμού και την ποιότητα του αέρα εσωτερικού χώρου. Σπίτια με στάσιμο αέρα ή έντονες οσμές απαιτούν μειώσεις τιμής για να πουληθούν, ακόμα και αν είναι δομικά άρτια.

Τα αντικείμενα που μιλούν για κάποιον άλλον

Εδώ έρχεται η πιο ευαίσθητη, αλλά και πιο σημαντική παρατήρηση.

Όταν ένα σπίτι βγαίνει στην αγορά μετά από απώλεια, συχνά βρίσκεται γεμάτο με τα πράγματα του αποθανόντος. Έπιπλα δεκαετιών, φωτογραφίες, προσωπικά αντικείμενα, ρούχα σε ντουλάπες. Οι οικογένειες δεν έχουν πάντα τον χρόνο ή την ψυχική δύναμη να αδειάσουν το σπίτι πριν το πουλήσουν. Και αυτό είναι απόλυτα κατανοητό.

Αλλά ο αγοραστής που μπαίνει σε αυτό το σπίτι δεν βλέπει ένα σπίτι. Βλέπει μια ζωή που τέλειωσε. Και αυτό, σύμφωνα με ψυχολόγους, δημιουργεί ασυνείδητη συναισθηματική δυσφορία.

Δεν είναι δεισιδαιμονία. Είναι ψυχολογία.

Ο αγοραστής δεν χρειάζεται να καταλάβει γιατί αισθάνεται άβολα. Αρκεί να αισθανθεί άβολα για να στραφεί αλλού.

Το φως που δεν διαπραγματεύεται

Υπάρχει ένα στοιχείο που δεν μπορεί να πλαστογραφηθεί και δεν μπορεί να αντικατασταθεί από κανένα φωτιστικό: το φυσικό φως.

Ένα φωτεινό σπίτι δημιουργεί αισθήματα αισιοδοξίας και ευεξίας. Αυτό δεν είναι εντύπωση. Είναι βιολογία. Το φυσικό φως ρυθμίζει την παραγωγή σεροτονίνης και επηρεάζει άμεσα τη διάθεση. Ένα σκοτεινό σπίτι, ακόμα και αν είναι άρτιο σε όλα τα άλλα, δημιουργεί υποσυνείδητα αίσθηση βαρύτητας και περιορισμού.

Για τις επισκέψεις, η ώρα μετράει. Το πρωινό φως είναι ο καλύτερος εκτιμητής ακινήτων που δεν πληρώνετε.

Κάθε φορά που ένας ιδιοκτήτης μου λέει «το σπίτι μου είναι καλό, θα το αγοράσουν έτσι όπως είναι», θυμάμαι εκείνο το διαμέρισμα στην Κυψέλη που έμεινε έξι μήνες στην αγορά, ενώ το διπλανό του, μικρότερο και με υψηλότερη τιμή ανά τετραγωνικό, πουλήθηκε σε τρεις εβδομάδες. Η διαφορά δεν ήταν στα τετραγωνικά. Ήταν στον αέρα που ανέπνεες μόλις άνοιγες την πόρτα.

Η «καλή ενέργεια» δεν είναι ούτε τύχη ούτε μαγεία. Είναι αποτέλεσμα συγκεκριμένων επιλογών: καθαριότητα, αερισμός, φως, αδειανός χώρος που επιτρέπει στον επισκέπτη να φανταστεί τη δική του ζωή μέσα του.

Και αυτές οι επιλογές έχουν τιμή. Συνήθως, καλύτερη από αυτή που περιμένατε.

Evita Eleftheroudaki

real estate agent | real estate appraiser

Exclusive Collection

LEMOS

BIOCLIMATIC RESIDENCES

KABOYPI



7 υπερπολυτελεις κατοικίες.
150 μέτρα από την ωραιότερη αμμουδιά της Αττικής
Αποπεράτωση: 2028
Τιμή: Κατόπιν αιτήματος

Ένα βιοκλιματικό κτίριο σχεδιασμένο για άνετη μεσογειακή ζωή.
Κάθε κατοικία διαθέτει ιδιωτική πισίνα, διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους,
ολοκληρωμένο σύστημα smart home, κουζίνες BOFFI με συσκευές Wolf / SMEG,
δρύινα πατώματα σε σχέδιο ψαροκόκαλο, αόρατα υαλοστασία Weeze, πόρτες
Rimadesio και walk-in wardrobes.

Δύο ιδιωτικές θέσεις στάθμευσης και υπνοδωμάτιο προσωπικού ανά κατοικία.

Λίγα λεπτά από τη Μαρίνα Αστέρα, τη Λίμνη Βουλιαγμένης και το Four Seasons.
25 λεπτά από το κέντρο της Αθήνας.
35 λεπτά από το αεροδρόμιο.

Villa A. Ισόγειο + πρώτος όροφος
Εσωτερικός χώρος: 440 τ.μ. / Εξωτερικός χώρος: 338 τ.μ.

Villa B. Ισόγειο + πρώτος όροφος
Εσωτερικός χώρος: 415 τ.μ. / Εξωτερικός χώρος: 348 τ.μ.

Κατοικία δεύτερου ορόφου
Εσωτερικός χώρος: 365 τ.μ. / Εξωτερικός χώρος: 270 τ.μ.

Κατοικία τρίτου ορόφου
Εσωτερικός χώρος: 345 τ.μ. / Εξωτερικός χώρος: 287 τ.μ.

Κατοικία τέταρτου ορόφου
Εσωτερικός χώρος: 235 τ.μ. / Εξωτερικός χώρος: 165 τ.μ.

Κατοικία με θέα στη θάλασσα. Duplex. 5ος + 6ος όροφος
Εσωτερικός χώρος: 350 τ.μ. / Εξωτερικός χώρος: 168 τ.μ.

Penthouse με θέα στη θάλασσα. Triplex. 5ος + 6ος όροφος + ταράτσα
Εσωτερικός χώρος: 550 τ.μ. / Εξωτερικός χώρος: 431 τ.μ.

Τώρα είναι η σωστή στιγμή

Τα Lemos Bioclimatic Residences βρίσκονται αυτή τη στιγμή υπό κατασκευή.

Αυτό σημαίνει ότι έχετε ακόμη τη σπάνια ευκαιρία να δείτε από κοντά τα αρχιτεκτονικά και τις κατόψεις, να επισκεφθείτε το οικόπεδο και να συνεργαστείτε με την ομάδα μας για να προσαρμόσετε την κατοικία στα μέτρα σας, πριν οριστικοποιηθούν τα τελικά σχέδια.

Διάταξη χώρων, επιλογή υλικών, φινιρίσματα κουζίνας και μπάνιου, εξατομικευμένα ξυλουργικά και προδιαγραφές έξυπνου σπιτιού, όλα μπορούν να συζητηθούν σε αυτό το στάδιο.

Μόνο 7 κατοικίες.

Επικοινωνήστε μαζί μας για τις αναλυτικές παρουσιάσεις.



www.epsilonteam.gr

Τηλ: +30 210 721 2284 / Κιν: +30 6944 626 626

ΚΟΛΩΝΑΚΙ | ΠΩΛΗΣΗ ΨΙΛΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ



Διατίθεται προς πώληση η **ψιλή κυριότητα** διαμερίσματος 183 τ.μ. στον 3ο όροφο προσεγμένης πολυκατοικίας στο Κολωνάκι, στους πρόποδες του Λυκαβηττού. Αποτελείται από μεγάλο χώρο υποδοχής, σαλόνι, κλειστή λειτουργική κουζίνα, 3 υπνοδωμάτια (το 1 master), 2 μπάνια και 1 wc. Διαθέτει αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, πόρτα ασφαλείας, θυροτηλεόραση, ασανσέρ, εσωτερική αποθήκη 5 τ.μ. και υπόγειο αποθήκη 15 τ.μ. Περιλαμβάνει 1 θέση στάθμευσης σε υπόγειο χώρο.

Ζητούμενη τιμή: 600.000€.



Δείτε αναλυτικές πληροφορίες και φωτογραφικό υλικό [ΕΔΩ](#)

PROPERTY CODE: 2196731

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΠΩΛΗΣΗ | ΡΕΤΙΡΕ ΚΥΝΟΣΑΡΓΟΥΣ



Πωλείται φωτεινό, διαμπερές ρετιρέ διαμέρισμα 100 τ.μ., στον 5ο όροφο καλοδιατηρημένης πολυκατοικίας στην προνομιακή περιοχή του Κυνοσάργους. Το ακίνητο προσφέρει μοναδική θέα στην Ακρόπολη και τον λόφο του Φιλοπάππου, διαθέτοντας μεγάλους χώρους υποδοχής με τζάκι, 2 υπνοδωμάτια και εντυπωσιακή βεράντα. Βρίσκεται μόλις 350 μέτρα από το Μετρό και σε απόσταση περιπάτου από το ιστορικό κέντρο. Αποτελεί μια σπάνια επενδυτική ευκαιρία, ιδανική για ανακαίνιση υψηλών προδιαγραφών.

Τιμή: €365.000.

Δείτε αναλυτικές πληροφορίες και φωτογραφικό υλικό [ΕΔΩ](#)

PROPERTY CODE: 2354295

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΠΩΛΗΣΗ | ΠΑΛΛΗΝΗ ΛΟΦΟΣ ΕΝΤΙΣΟΝ



Πωλείται ισόγειο διαμέρισμα 100 τ.μ. στον Λόφο Παλλήνης, εντός του πολυτελούς οικιστικού συγκροτήματος «Λόφος Έντισον». Το ακίνητο διαθέτει δύο ιδιωτικούς κήπους συνολικής επιφάνειας 200 τ.μ., δύο υπνοδωμάτια και δύο μπάνια. Βρίσκεται σε ένα πρότυπο συγκρότημα με 24ωρη φύλαξη, εσωτερική πισίνα, γυμναστήριο και εκτεταμένους χώρους πρασίνου. Είναι διαμπερές, σε πολύ καλή κατάσταση, με αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου, κλιματισμό, υπόγεια θέση στάθμευσης και αποθήκη. Σε στρατηγική τοποθεσία, μόλις 400 μέτρα από την Αττική Οδό.

Δείτε αναλυτικές πληροφορίες και φωτογραφικό υλικό [ΕΔΩ](#)
PROPERTY CODE: 1680040
EPSILON TEAM real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626 WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Τιμή πώλησης: €450.000.

ΠΩΛΗΣΗ | ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ



Φωτεινό διαμέρισμα 1ου ορόφου, 77 τ.μ., στην καρδιά της Κηφισιάς. Διαθέτει 1 υπνοδωμάτιο (δυνατότητα για 2ο), κλειστό πάρκινγκ και θέα βουνό.

Ιδανικό για ιδιοκατοίκηση, ιατρείο ή επένδυση, μόλις 1,2 χλμ από τον Ηλεκτρικό.

Τιμή: 270.000€

Δείτε αναλυτικές πληροφορίες και φωτογραφικό υλικό [ΕΔΩ](#)

PROPERTY CODE: 2303556

EPSILON TEAM real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626 WEBSITE:

www.epsilonteam.gr

ΠΩΛΗΣΗ | ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΠΟΡΤΟ 9 - ΚΕΡΑΤΕΑ



Υπάρχουν ακίνητα που τα βρίσκεις.

Και υπάρχουν ακίνητα που σε βρίσκουν μία φορά στη ζωή σου. Αυτό ανήκει στη δεύτερη κατηγορία. Στην περιοχή Πόρτο Εννιά, του δήμου Λαυρεωτικής,

πωλείται οικόπεδο 4.040 τ.μ. σε θέση που δεν έχει απλώς θέα στη θάλασσα.

Είναι επάνω στη θάλασσα.

Το οικόπεδο προεξέχει σαν χερσόνησος. Μπροστά, ανοιχτό πέλαγος μια θέα που δεν μπορεί να εμποδιστεί ποτέ. Άρτιο, οικοδομήσιμο, εκτός σχεδίου, Περιοχή Δ Παραθεριστικής Κατοικίας. Μέγιστη δόμηση 400 τ.μ., ύψος 7,50 μ. Επιτρεπόμενες χρήσεις: κατοικία, εστιατόριο, αναψυκτήριο

Το ακίνητο παραδίδεται με σημαντικές κατασκευαστικές παρεμβάσεις ήδη ολοκληρωμένες: τριεπίπεδη διαμόρφωση με χειροποίητους πέτρινους τοίχους σε όλο τον περίγυρο, πέτρινη περίφραξη υψηλής αισθητικής με πύλη εισόδου, υπόγεια δεξαμενή συλλογής ομβρίων και εγκατεστημένο σύστημα άρδευσης. Ασφαλτοστρωμένος δρόμος απευθείας στην είσοδο. Δίκτυα ρεύματος και ύδρευσης διαθέσιμα από γειτνιάζουσες κατοικίες.

Δείτε αναλυτικές πληροφορίες και φωτογραφικό υλικό [ΕΔΩ](#)

PROPERTY CODE: 2391028

EPSILON TEAM real estate agents

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Τιμή: 1.480.000 € συζητήσιμη

ΠΩΛΗΣΗ | ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΡΕΤΙΡΕ



Πωλείται νεόδμητο duplex ρετιρέ 191 τ.μ. (ενεργειακής κλάσης A+) στην Αγία Παρασκευή.

Διαθέτει 4 υπνοδωμάτια, ενεργειακό τζάκι, smart home, αντλία θερμότητας, roof garden με ιδιωτική πισίνα και πάρκινγκ με φορτιστή ηλεκτρικού αυτοκινήτου.

Σε στρατηγικό σημείο πλησίον Μετρό, Αττικής Οδού και ιδιωτικών σχολείων, με εύκολη πρόσβαση στο βουνό.

Τιμή: €950.000.

Δείτε αναλυτικές πληροφορίες και φωτογραφικό υλικό [ΕΔΩ](#)

PROPERTY CODE: 2377685

EPSILON TEAM real estate agents

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

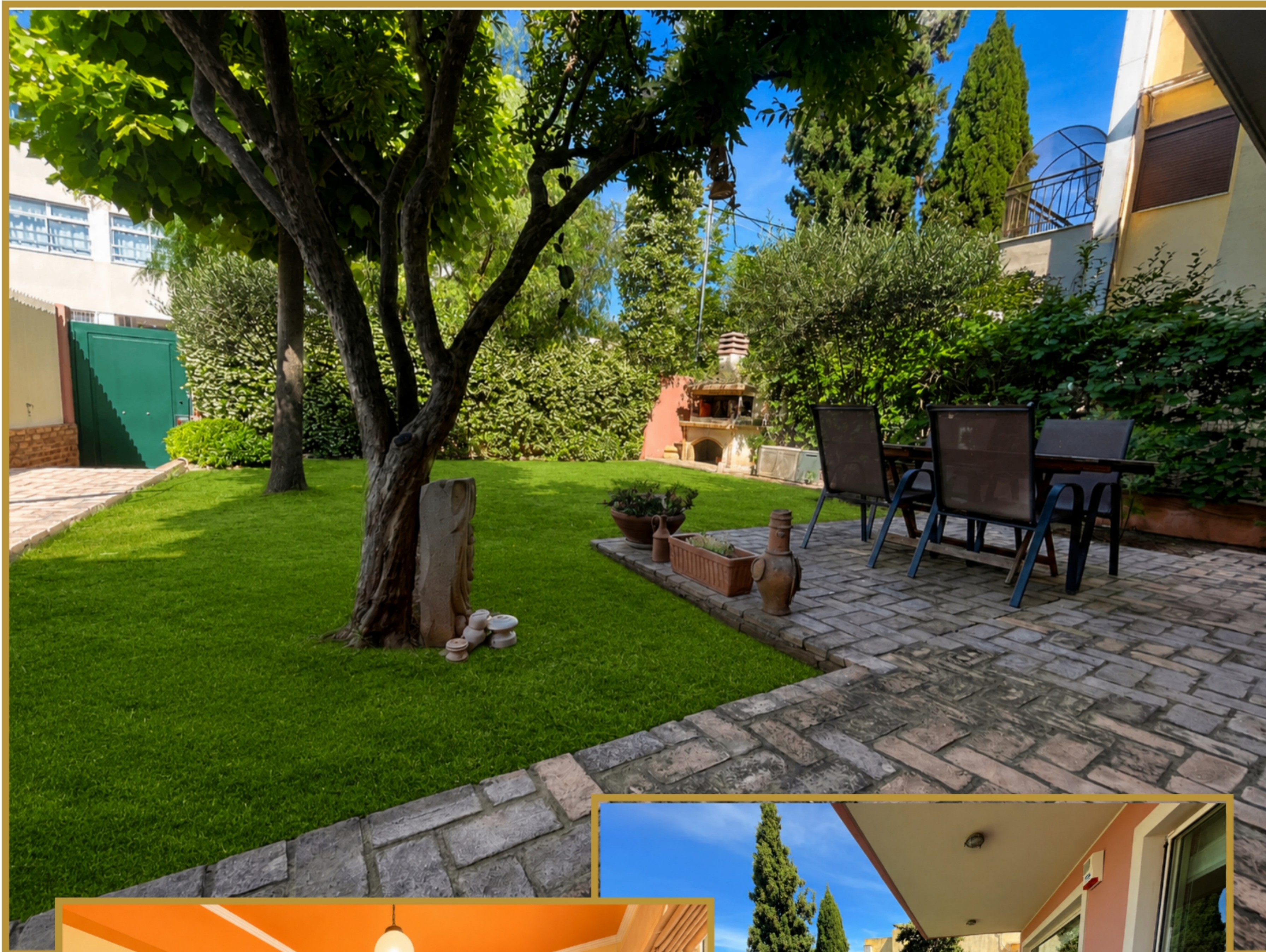
WEBSITE: www.epsilonteam.gr



ΠΩΛΗΣΗ | ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ



Σε ένα από τα καλύτερα και πιο κεντρικά σημεία της Αγίας Παρασκευής, διατίθεται προς πώληση μια αυτοτελής, φωτεινή και λειτουργική μονοκατοικία 323 τ.μ., κατασκευής 2004. Το ακίνητο είναι κτισμένο σε οικόπεδο 334 τ.μ. και αναπτύσσεται σε 4 επίπεδα, τα οποία επικοινωνούν μεταξύ τους με κλιμακοστάσιο αλλά και εσωτερικό ασανσέρ. Διαθέτει συνολικά 3-5 υπνοδωμάτια (συμπεριλαμβανομένου αυτόνομου διαμερίσματος), όμορφο κατάφυτο κήπο με BBQ, 2-3 θέσεις στάθμευσης και υπόλοιπο δόμησης.



Επιπλέον περιλαμβάνει πολύ μεγάλο κλειστό parking 3 θέσεων στάθμευσης και πολλούς αποθηκευτικούς χώρους.

Τιμή: €850.000. (2.600€ / ΤΜ)

Δείτε αναλυτικές πληροφορίες και φωτογραφικό υλικό [ΕΔΩ](#)

PROPERTY CODE: 2389342

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

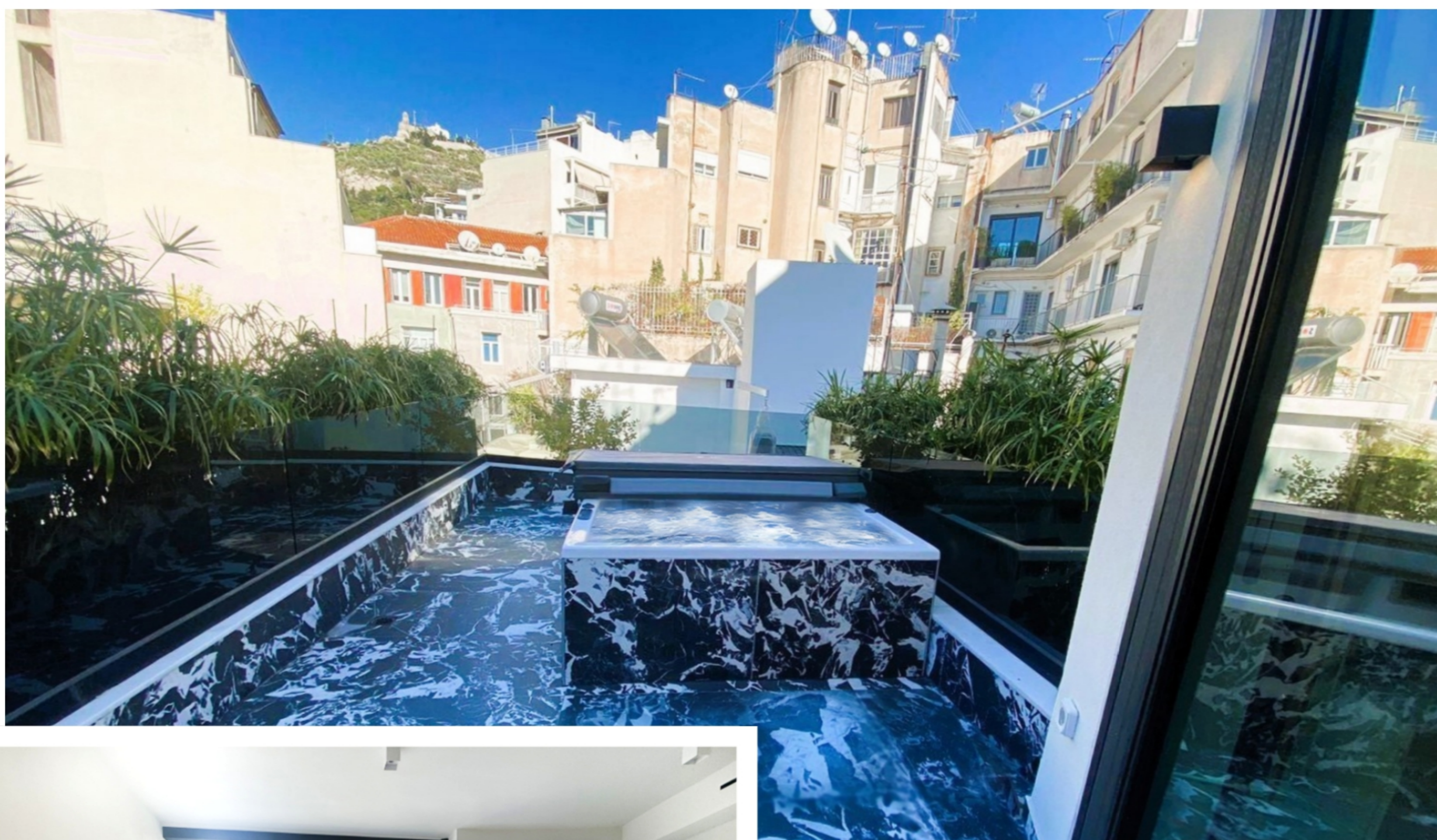
TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr



ΠΩΛΗΣΗ | ΚΟΛΩΝΑΚΙ ΡΕΤΙΡΕ 116ΤΜ



Πωλείται πολυτελές ρετιρέ 116τ.μ. στον 5ο όροφο στο Κολωνάκι, πλήρως ανακαινισμένο με open κουζίνα, 2 master υπνοδωμάτια με δικά τους μπάνια, μεγάλο χώρο υποδοχής και βεράντα με θέα Λυκαβηττό.

Τιμή 1.250.000€.

Δείτε αναλυτικές πληροφορίες και φωτογραφικό υλικό [ΕΔΩ](#)

PROPERTY CODE: ΑΚ1519030
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΠΩΛΗΣΗ | ΚΟΛΩΝΑΚΙ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 107ΤΜ



Πωλείται φωτεινό, γωνιακό διαμέρισμα 107 τ.μ. στον 2ο όροφο πολυκατοικίας κατασκευής 1974 στο Κολωνάκι με μια θέση υπόγειου γκαράζ. Αποτελείται από σαλόνι, κουζίνα, 2 υπνοδωμάτια, 1 μπάνιο και 1 wc. Διαθέτει κεντρική θέρμανση με φυσικό αέριο (καλοριφέρ), κουφώματα αλουμινίου, τέντες, πόρτα ασφαλείας, θυροτηλεόραση, σύστημα συναγερμού και βεράντα.

Τα δάπεδα είναι επενδεδυμένα με μάρμαρο και ξύλο. Συμπεριλαμβάνει 1 θέση στάθμευσης σε υπόγειο χώρο και αποθήκη. Είναι προσόψεως, ευάερο, ευήλιο, σε καλή κατάσταση, με νοτιοανατολικό προσανατολισμό. Βρίσκεται σε εξαιρετικό σημείο κοντά σε συγκοινωνίες, πλατείες, πάρκα, σχολεία και την αγορά του Κέντρου. Ενεργειακό πιστοποιητικό Ε. Χρήζει ανακαίνισης. Οι πρώτες φωτογραφίες της παρουσίασης είναι photorealistic virtual staging.

Τιμή: 800.000€.

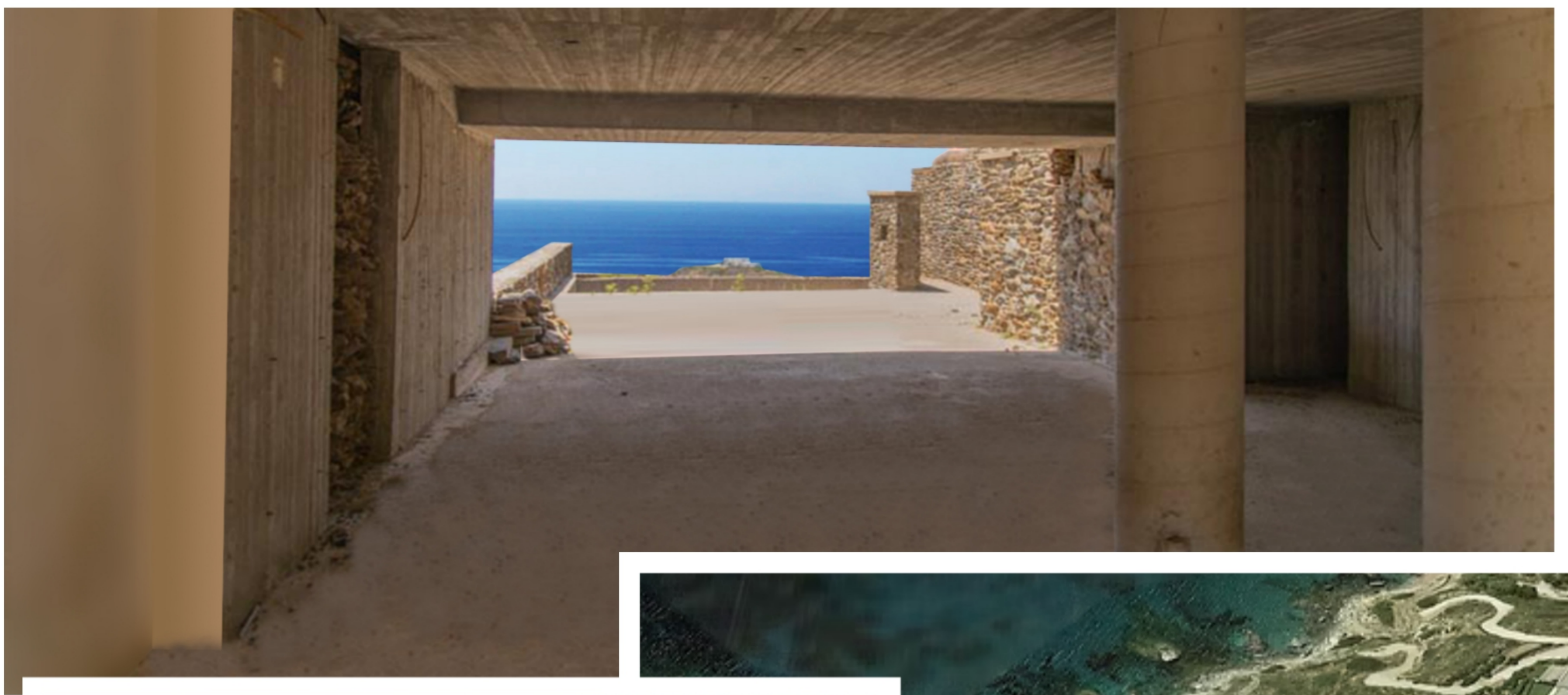


Δείτε αναλυτικές πληροφορίες και φωτογραφικό υλικό [ΕΔΩ](#)

PROPERTY CODE: ΕΠ-ΑΑΒ2399527
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΠΩΛΗΣΗ | ΑΝΔΡΟΣ ΚΑΤΩ ΦΕΛΛΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 4ΩΝ ΜΕΖΟΝΕΤΩΝ





Πωλείται συγκρότημα τεσσάρων ανεξάρτητων, πολυτελών κατοικιών συνολικού εμβαδού 808 τ.μ. σε οικόπεδο άνω των 6.375 τ.μ. στον Κόλπο Σέλκι στην Άνδρο. Το ακίνητο βρίσκεται στην πρώτη γραμμή της θάλασσας, σε απόσταση 100 μέτρων από το κύμα, προσφέροντας ιδιωτική πρόσβαση σε απομονωμένη παραλία και απρόσκοπτη πανοραμική θέα στο Αιγαίο. Αποτελείται από 4 βίλες (173 τ.μ., 198 τ.μ., 206 τ.μ. και 232 τ.μ.) με 4 υπνοδωμάτια και πισίνα infinity 8x4μ. η καθεμία, μεγάλες βεράντες, ανασυρόμενους γυάλινους τοίχους και 2 σκιερές θέσεις στάθμευσης ανά κατοικία. Διατίθεται στην κατάσταση που βρίσκεται (έτοιμο για εσωτερική αποπεράτωση) ενώ υπάρχει και δυνατότητα παράδοσης αποπερατωμένο.

Δείτε αναλυτικές πληροφορίες και φωτογραφικό υλικό [ΕΔΩ](#)

PROPERTY CODE: EE206727
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Τιμή πώλησης ως έχει: 1.395.000€ | Αποπερατωμένο: 2.200.800€

ARTWORLD

Concrete Aesthetics



Scan to explore the collection



www.artwo.gr

Γραφείο, κατάστημα ή αποθήκη: ποιο αποδίδει περισσότερο το 2026;




Τρεις κατηγορίες επαγγελματικών ακινήτων,
τρεις διαφορετικές λογικές επένδυσης.
Ένας πρακτικός οδηγός για να επιλέξετε με κριτήρια.

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων στην Αττική το 2026 δεν είναι μία αγορά. Είναι τρεις παράλληλες ιστορίες, με διαφορετικούς πρωταγωνιστές, διαφορετικές αποδόσεις και διαφορετικό προφίλ ρίσκου.

Γραφεία, καταστήματα και αποθήκες logistics μοιράζονται τη σκηνή, αλλά δεν παίζουν τον ίδιο ρόλο.

Ο επενδυτής που τα αντιμετωπίζει με ενιαίο τρόπο κάνει λάθος. Το σωστό ερώτημα δεν είναι "σε ποιο επαγγελματικό ακίνητο να επενδύσω" αλλά "ποιο ταιριάζει στη δική μου στρατηγική."

Ας δούμε τα νούμερα και τη λογική πίσω από αυτά.

 ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1 Γραφεία Prime location	 ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2 Καταστήματα Retail	 ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3 Αποθήκες Logistics
ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ (PRIME YIELDS)		
5% – 6% Σταθερές, χαμηλότερες αλλά με ασφάλεια τοποθεσίας	7,5% (prime) 8,5% σε secondary locations	~6,75% Σε σύγχρονες εγκαταστάσεις, τάση σταθεροποίησης
ΚΕΝΟΤΗΤΑ		
Σχεδόν μηδενική Prime γραφεία σε ζήτηση χωρίς εναλλακτικές	~2% (prime) Από 12% το 2015, ιστορικό χαμηλό	~4,5% Χαμηλό · νέες εγκαταστάσεις έρχονται
ΕΝΟΙΚΙΑ		
έως 36 €/τ.μ./μήνα Prime CBD Αθήνα	185 – 305 €/τ.μ./μήνα Prime high street	5,5 – 6,5 €/τ.μ./μήνα Αθήνα, grade A αποθήκες
ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ		
Επενδυτή που θέλει σταθερό εισόδημα και μηδενικό ρίσκο κενότητας	Εμπόρους, επενδυτές με αντοχή σε εμπορικούς κύκλους	Θεσμικούς επενδυτές, funds, ΑΕΕΑΠ

Γραφεία: λιγότερο εντυπωσιακά, περισσότερο σταθερά

Αν κοιτάξετε μόνο την απόδοση, τα γραφεία prime location στην Αθήνα μοιάζουν να υστερούν. Πέντε ή έξι τοις εκατό δεν εντυπωσιάζει κανέναν σε σύγκριση με logistics ή premium retail. Αλλά αυτό είναι ακριβώς το σημείο που οι περισσότεροι επενδυτές κάνουν λάθος ανάγνωση.

Ένα γραφείο σε prime location στην Αθήνα, στο Μαρούσι, στο Κολωνάκι, στο Σύνταγμα ή στον βόρειο άξονα, δεν μένει ποτέ κενό. Η ζήτηση για ποιοτικές γραφειακές επιφάνειες σε κεντρικές τοποθεσίες είναι δομικά ισχυρή και αδυνατεί να ικανοποιηθεί λόγω έλλειψης νέου αποθέματος. Αυτό σημαίνει ότι η απόδοση δεν είναι μόνο η ετήσια απόδοση ενοικίου, είναι η ετήσια απόδοση επί συνεχούς εισοδήματος, χωρίς απώλεια κενών περιόδων, χωρίς κόστος αναζήτησης νέου μισθωτή.

Η λογική του prime location

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, σύμφωνα με τη Savills, περίπου το 70% του επενδυτικού κεφαλαίου σε γραφεία το 2025 κατευθύνθηκε αποκλειστικά σε prime ή super-prime assets.

Ο λόγος είναι απλός: σε αγορές με bifurcation, δηλαδή χάσμα μεταξύ prime και secondary ακινήτων, μόνο η κορυφή της αγοράς εγγυάται σταθερό εισόδημα και διατήρηση αξίας.

Η Αθήνα δεν αποτελεί εξαίρεση.

Το 2025 ο συνολικός όγκος συναλλαγών γραφείων στην Ελλάδα έφτασε τα 823 εκατομμύρια ευρώ, ρεκόρ για την αγορά και η μεγαλύτερη μεμονωμένη κατηγορία επαγγελματικών ακινήτων. Οι θεσμικοί επενδυτές και τα funds το γνωρίζουν αυτό εδώ και καιρό. Το ερώτημα είναι πότε το ανακαλύπτει ο ιδιώτης επενδυτής.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ 2025

823M€

Ρεκόρ, +81% vs 2024

ΚΕΝΟΤΗΤΑ PRIME RETAIL
ATHENS

2%

Από 12% το 2015

ΝΕΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 2026

800K τ.μ.

Κυρίως Δυτική Αττική, ήδη προμισθωμένα

Καταστήματα: υψηλές αποδόσεις, υψηλότερες απαιτήσεις

Το retail είναι η κατηγορία με τις υψηλότερες δυνητικές αποδόσεις.

Prime yields στο 7,5%, κενότητα στο ιστορικό χαμηλό του 2% σε κεντρικές τοποθεσίες, ενοίκια που έχουν ανακάμψει πλήρως από τα χρόνια της κρίσης.

Τα premium retail ακίνητα σημείωσαν άνοδο 10,4% το 2025, με κινητήριο δύναμη τον τουρισμό και την αύξηση της εγχώριας κατανάλωσης.

Το ρίσκο όμως εδώ είναι πιο σύνθετο.

Τα καταστήματα εξαρτώνται από εμπορικούς κύκλους, από την ανάπτυξη του e-commerce, από αλλαγές στη συμπεριφορά του καταναλωτή.

Ένα prime γραφείο βρίσκει μισθωτή σχεδόν αμέσως.

Ένα κατάστημα σε λιγότερο ισχυρή τοποθεσία μπορεί να περιμένει.

Η διαφορά στα retail δεν είναι μεταξύ καλού και κακού ακινήτου.

Είναι μεταξύ σωστής και λάθος τοποθεσίας.

Logistics: η μεγάλη ανάπτυξη, με ωρίμανση μπροστά της

Τα logistics είναι η ιστορία της δεκαετίας στα επαγγελματικά ακίνητα παγκοσμίως, και η Αττική δεν αποτελεί εξαίρεση.

Η ζήτηση για σύγχρονες αποθηκευτικές εγκαταστάσεις παραμένει ισχυρή, η κενότητα είναι χαμηλή στο 4,5%, και τα ενοίκια αυξήθηκαν κατά 4% έως 6% ως το τέλος του 2025.

Η Δυτική Αττική, με Ασπρόπυργο και Ελευσίνα να πρωταγωνιστούν, αναδύεται ως το logistics hub της χώρας.

Το 2026 ωστόσο έρχεται αύξηση προσφοράς, περίπου 800.000 τ.μ. νέων εγκαταστάσεων, εκ των οποίων τα περισσότερα είναι ήδη προμισθωμένα.

Αυτό σημαίνει σταθεροποίηση αποδόσεων και πίεση στα ενοίκια νέων συμβολαίων.

Για τον επενδυτή που μπήκε στα logistics πριν το 2022, η κατάσταση είναι εξαιρετική.

Για εκείνον που εξετάζει είσοδο σήμερα, απαιτείται προσεκτικότερη ανάλυση τοποθεσίας και ποιότητας ακινήτου.

Δεν υπάρχει "καλύτερη" κατηγορία επαγγελματικού ακινήτου.

Υπάρχει η καλύτερη επιλογή για το δικό σας προφίλ.

Αν θέλετε σταθερό εισόδημα χωρίς εκπλήξεις, ένα prime γραφείο σε καλή τοποθεσία είναι από τις πιο αξιόπιστες επενδύσεις που μπορείτε να κάνετε στην Αττική σήμερα.

Αν θέλετε υψηλότερη απόδοση και αντέχετε μεγαλύτερο ρίσκο, το retail και τα logistics έχουν τις δικές τους ευκαιρίες, αλλά απαιτούν βαθύτερη γνώση αγοράς και σωστή επιλογή τοποθεσίας.

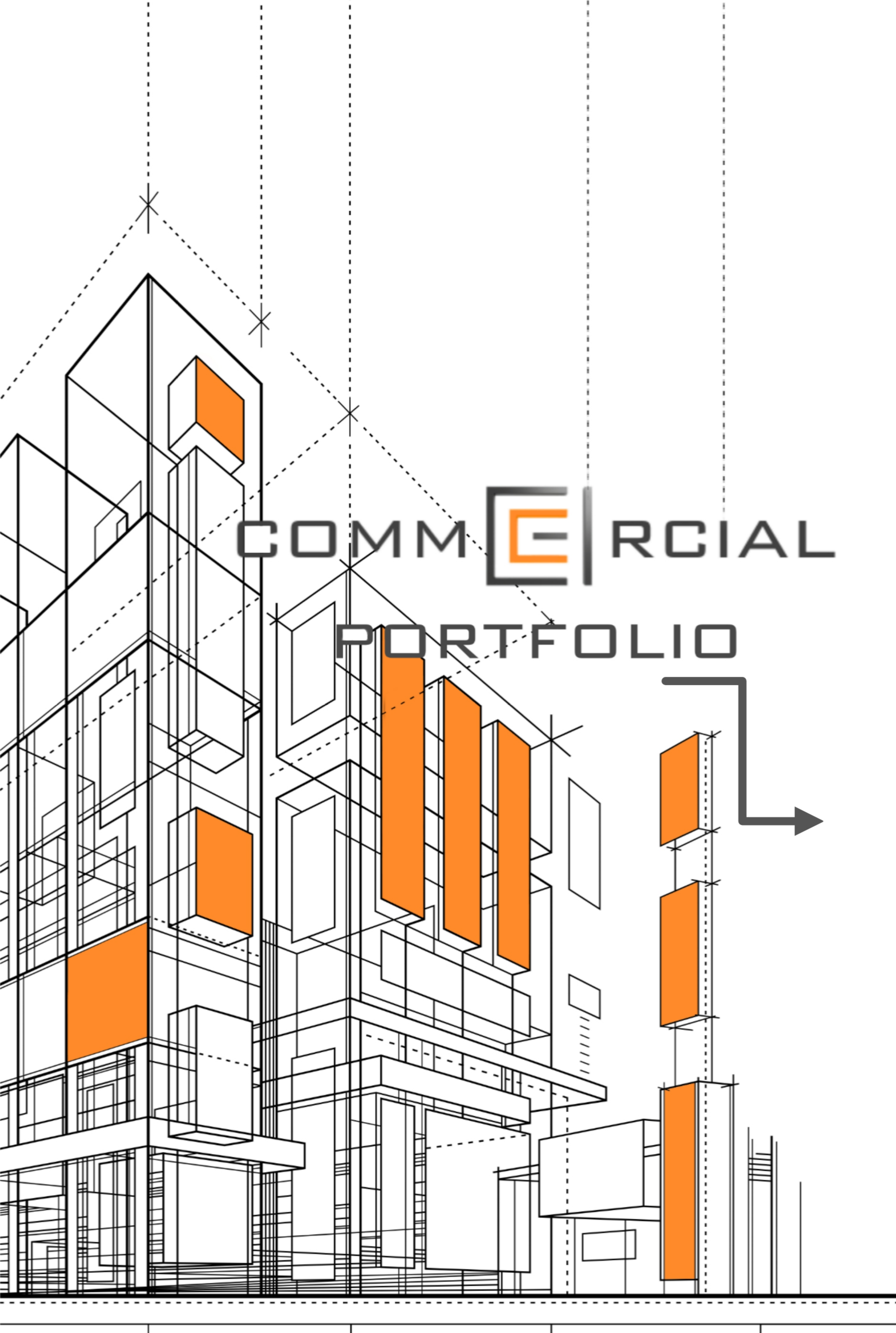
Σε κάθε περίπτωση, η Αττική παραμένει μια από τις πιο ελκυστικές αγορές επαγγελματικών ακινήτων στη Νότια Ευρώπη το 2026. Όχι λόγω κερδοσκοπικής φούσκας, αλλά λόγω δομικής ζήτησης, περιορισμένης προσφοράς ποιοτικού αποθέματος και σταθερής βελτίωσης του επιχειρηματικού περιβάλλοντος της χώρας.



VIKI ARVANITI
Head of Commercial Real Estate

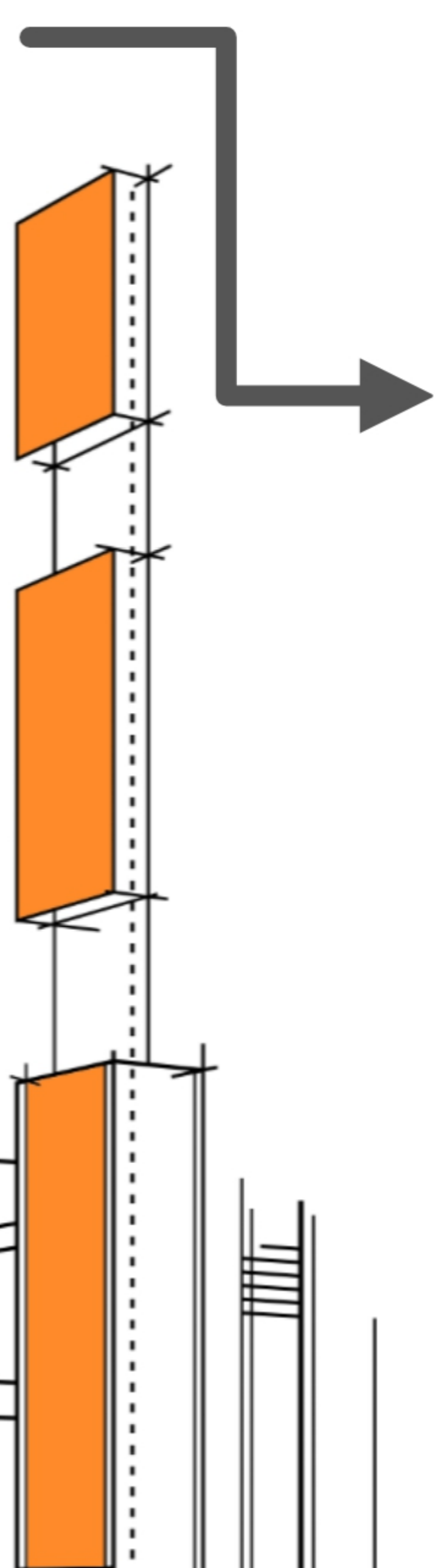


viki@epsilonteam.gr



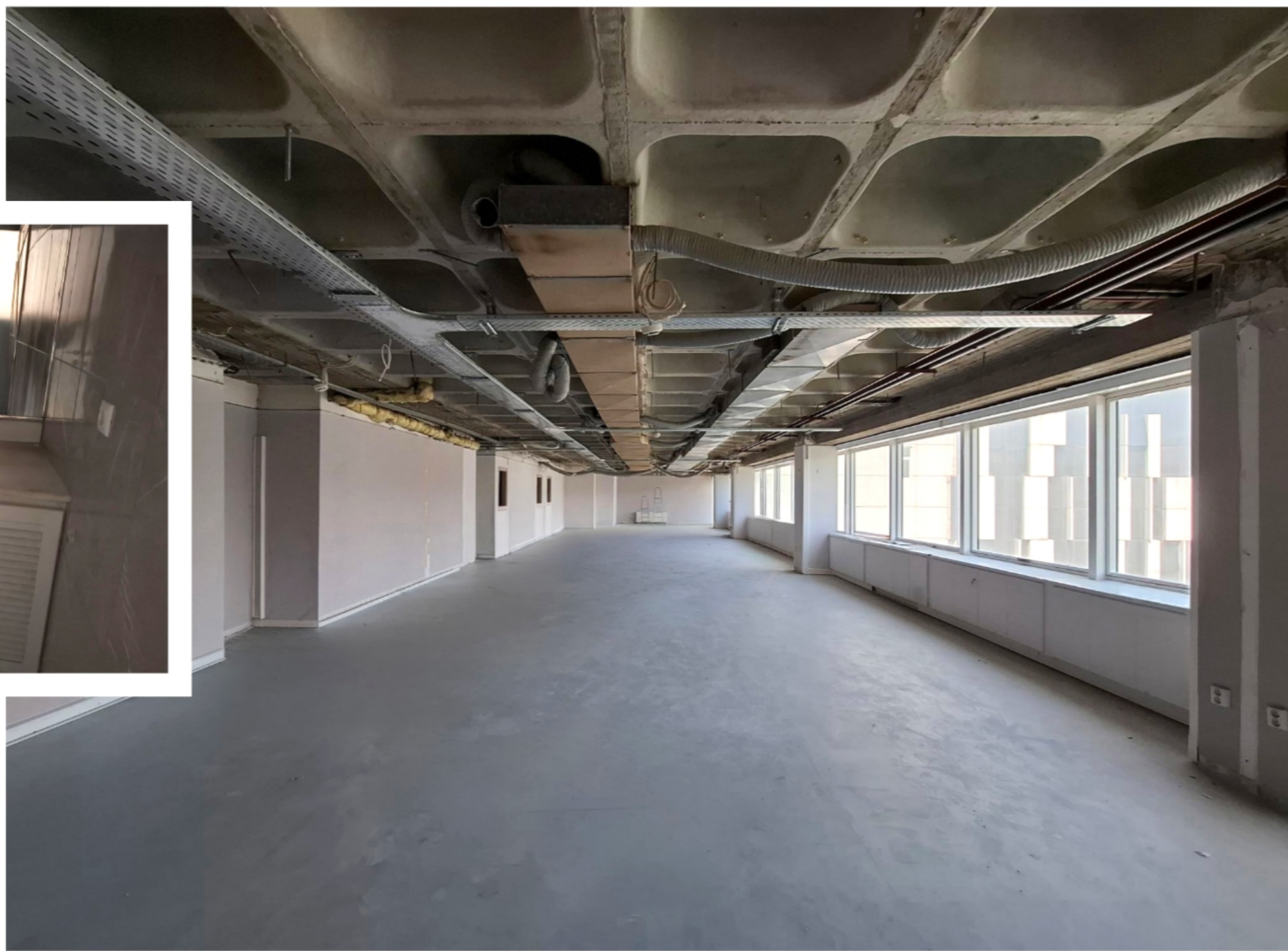
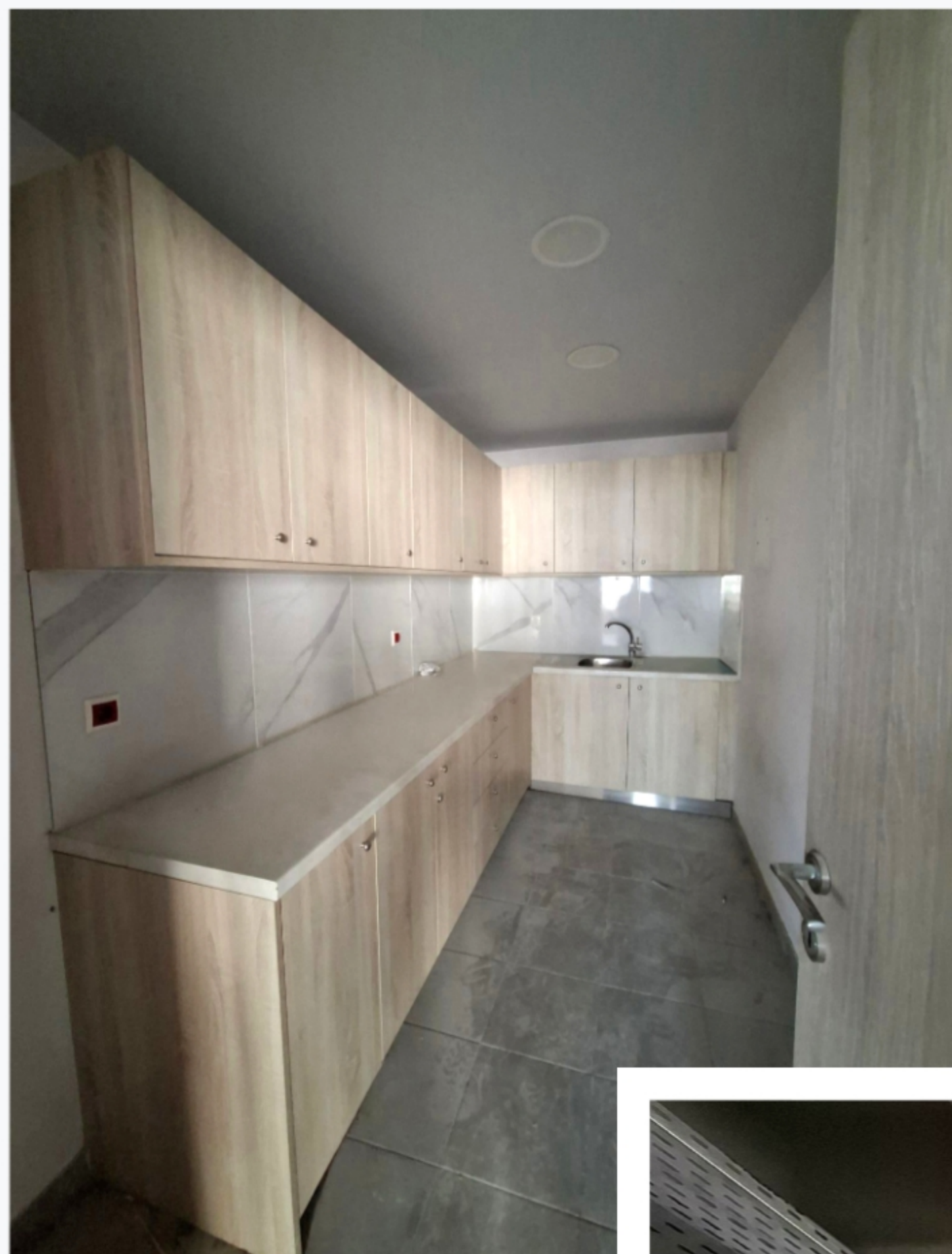
COMMERCIAL

PORTFOLIO



ΜΙΣΘΩΣΗ | ΜΑΡΟΥΣΙ

ΓΡΑΦΕΙΟ 500τμ - 3ος ΟΡΟΦΟΣ



Επιφάνεια: 500 τ.μ.

Όροφος: 3ος

Κατάσταση: Υπό ανακαίνιση

Παράδοση: Αρχές Ιουλίου 2026

Τοποθεσία: Επιχειρηματικό κέντρο Αμαρουσίου,
πλησίον Αττικής Οδού

Διαρρύθμιση: 2 πτέρυγες, open plan

Χώροι: Κουζίνα, computer room, 4 WC

Κλιματισμός και Θέρμανση: Νέο σύστημα VRV Daikin

Υποδομές: Δομημένη καλωδίωση

Φωτισμός: Ψευδοροφές με φωτιστικά LED

Δάπεδα: Laminate

Parking: 6 υπόγειες θέσεις στάθμευσης

Πρόσβαση: Άμεση πρόσβαση σε ΜΜΜ

Μηνιαίο Μίσθωμα: 12.500€

[PROPERTY CODE: BA2398374](#)

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

ΜΙΣΘΩΣΗ | ΜΑΡΟΥΣΙ ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ 325ΤΜ



Επιφάνεια: 325 τ.μ.
Όροφος: 5ος
Τύπος Ακινήτου: Open plan οροφोगραφείο
Κατάσταση: Υπερπολυτελής
Τοποθεσία: Μαρούσι, πλησίον κόμβου Αττικής Οδού
Κτίριο: Γωνιακό κτίριο γραφείων μεγάλης προβολής
Διαμόρφωση: Δυνατότητα εσωτερικής διαρρύθμισης βάσει αναγκών του μισθωτή
Ψύξη και Θέρμανση: Αυτόνομο σύστημα VRV
Επιπλέον Υποδομές: Εξαερισμός και δομημένη καλωδίωση
Οροφές: Industrial με φωτισμό LED
Δάπεδα: Πολυουρεθανικά
Χώροι: Κουζίνα και 2 WC
Κουφώματα: Θερμοδιακοπτόμενα αλουμινίου με διπλά τζάμια
Ασφάλεια: Πυρανίχνευση, πυρόσβεση και CCTV
Parking: 5 υπόγειες θέσεις στάθμευσης
Κατάλληλο για: Εταιρείες υψηλών απαιτήσεων

Μηνιαίο Μίσθωμα: 8.200€



[PROPERTY CODE: BA2398677](#)

EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

ΜΙΣΘΩΣΗ | ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 270ΤΜ





Ενοικιάζεται ανακαινισμένο γραφείο 270 τ.μ. στον 5ο όροφο εμβληματικού επαγγελματικού κτιρίου στο Νέο Ψυχικό. Το ακίνητο, πλήρως ανακαινισμένο το 2023, διαθέτει μεγάλη reception, 6 αυτόνομους χώρους με καθαιρούμενα χωρίσματα, αίθουσα συσκέψεων και σύγχρονες υποδομές

(δομημένη καλωδίωση, ψευδοροφές, LED φωτισμό). Περιλαμβάνει 3 WC, κουζίνα, 2 υπόγειες θέσεις στάθμευσης και ενεργειακή κλάση B.

Βρίσκεται σε κομβικό σημείο κοντά σε συγκοινωνίες και εμπορική αγορά.

Τιμή: €6.500.

[PROPERTY CODE: BA2375686](#)

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

ΜΙΣΘΩΣΗ | ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΓΡΑΦΕΙΑ 890ΤΜ - 1ος ΟΡΟΦΟΣ



Επιφάνεια: 890 τ.μ.

Όροφος: 1ος

Τύπος Ακινήτου: Γραφειακός χώρος

Τοποθεσία: Χαλάνδρι, πλησίον Αττικής Οδού

Κτίριο: Κτίριο μεγάλης προβολής

Υποδομές: Δομημένη καλωδίωση και computer room

Διαρρύθμιση: Κινητά χωρίσματα

Κλιματισμός: Αυτόνομος

Parking: 18 θέσεις στάθμευσης σε υπόγειο γκαράζ

Ασφάλεια: CCTV, 24ωρη φύλαξη και Access Control

Πρόσβαση: Άμεση πρόσβαση σε κεντρικούς οδικούς άξονες και συγκοινωνίες

Τιμή Μίσθωσης: 22.225€ μηνιαίως

Τιμή ανά τ.μ.: 25€/τ.μ.

Στην Τιμή Περιλαμβάνονται: Οι θέσεις στάθμευσης



[PROPERTY CODE: BA2375351](#)

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

ΠΩΛΗΣΗ | ΧΑΛΑΝΔΡΙ | ΑΠΟΔΟΣΗ 5,9%

ΓΡΑΦΕΙΑ 180ΤΜ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2007



Επιφάνεια: 180 τ.μ.

Όροφος: 1ος

Τύπος Ακινήτου: Πολυτελές γωνιακό γραφείο

Τοποθεσία: Χαλάνδρι

Έτος Κατασκευής: 2007

Κατάσταση: Πλήρως ανακαινισμένο και εξοπλισμένο

Χώροι: 6 αίθουσες, reception, αίθουσα συσκέψεων, κουζίνα και 2 WC

Parking: 2 θέσεις στάθμευσης

Υποδομές: Δομημένη καλωδίωση και οπτική ίνα

Ασφάλεια: Προηγμένα συστήματα ασφαλείας

Μισθωμένο: Σε εταιρεία πληροφορικής από 1/5/2026

Απόδοση: 5,9% εγγυημένη απόδοση

Πρόσβαση: Κοντά σε Μετρό και εμπορική ζώνη

Τιμή Πώλησης: 550.000€

[PROPERTY CODE: BA2356079](#)

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

ΜΙΣΘΩΣΗ | ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΑ ΓΡΑΦΕΙΑ 400ΤΜ



Επιφάνεια: 400 τ.μ.
Όροφος: 5ος
Τύπος Ακινήτου: Γραφειακός χώρος
Κατάσταση: Ανακαινισμένος,
σε στάδιο ριζικής ανακαίνισης
Παράδοση: Σε 2 μήνες
Τοποθεσία: Μαρούσι
Κτίριο: Εμβληματικό κτίριο γραφείων
Ψύξη και Θέρμανση: Σύστημα VRV
Υποδομές: Δομημένη καλωδίωση
Φωτισμός: LED
Διαρρύθμιση: Γυάλινα χωρίσματα
Δάπεδα: Laminate
Χώροι: Κουζίνα και 4 WC
Parking: 6 υπόγειες θέσεις στάθμευσης
Πρόσβαση: Κοντά στην Αττική Οδό
και στις συγκοινωνίες

Μηνιαίο Μίσθωμα: 9.000€

[PROPERTY CODE: BA2353275](#)

EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

ΠΩΛΗΣΗ | ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΥ ΜΕ ΑΠΟΔΟΣΗ 6,2%



Πωλείται γωνιακό επενδυτικό κατάστημα συνολικής επιφάνειας 530 τ.μ. στο Μεταξουργείο, πλησίον της πλατείας Καραϊσκάκη και του σταθμού του μετρό. Το ακίνητο εκτείνεται σε οικόπεδο 330 τ.μ. και αναπτύσσεται σε 2 κύρια επίπεδα, αποτελούμενο από

- ισόγειο 120 τ.μ.,
- λειτουργικό πατάρι 80 τ.μ. και
- υπόγειο 330 τ.μ.

Είναι προσόψεως, φωτεινό και διαθέτει εσωτερική σκάλα.

Ο χώρος είναι πρόσφατα μισθωμένος σε επιχείρηση υγειονομικού ενδιαφέροντος, προσφέροντας σταθερή ετήσια απόδοση 6.2%+. Βρίσκεται σε εμπορική ζώνη κοντά στην αγορά και σε κεντρικά σημεία.

Τιμή: 350.000€.

[PROPERTY CODE: BA2394047](#)

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

ΜΙΣΘΩΣΗ | ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΓΡΑΦΕΙΟ 1ου ΟΡΟΦΟΥ - 172ΤΜ



Επιφάνεια: 172 τ.μ.

Όροφος: 1ος

Τύπος Ακινήτου: Οροφोगραφείο

Τοποθεσία: Αμπελόκηποι, πλησίον Μετρό Πανόρμου

Κτίριο: Μοντέρνας αρχιτεκτονικής

Διαρρύθμιση: Reception, μεγάλος χώρος υποδοχής,
5 αίθουσες με καθαριούμενα χωρίσματα

Επιπλέον Χώροι: Computer room, αποθήκη,
kitchenette και 2 WC

Υποδομές: Δομημένη καλωδίωση

Οροφές: Διατρητές ψευδοροφές γυψοσανίδας
με φωτιστικά

Ψύξη και Θέρμανση: Αυτόνομο σύστημα VRV

Επιπλέον Παροχές: Εξαερισμός

Δάπεδα: Υπερυψωμένα με laminate

Κουφώματα: Αλουμινίου με διπλά τζάμια

Ασφάλεια: Πόρτα ασφαλείας

Πρόσβαση: Ασανσέρ, άμεση πρόσβαση
σε συγκοινωνίες, αγορά και εστίαση

Parking: Δυνατότητα για 3 υπόγειες θέσεις
στάθμευσης με επιπλέον κόστος

Μηνιαίο Μίσθωμα: 2.850€

[PROPERTY CODE: BA2376269](#)

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr



EPSILON TEAM

COMMERCIAL DEPARTMENT

We specialize in tailored solutions for office spaces, retail properties, and corporate buildings. Contact us to discuss your specific requirements.

Head of Commercial Department

Viki Arvaniti

Direct Contact:

+30 6986439698

viki@epsilonteam.gr

Epsilon Team Real Estate Office: +30 210 7212284

Website: www.epsilonteam.gr

Blog | Magazine: www.epsilonliving.gr



Καλό Καλοκαίρι

www.epsilonteam.gr